ESTUDIO

SOBRE LA PROPIEDAD ENFITÉUTICA

y las leyes de 20 de Agosto y 16 de Setiembre de 1873

RELATIVAS Á LA

REDENCION DE FOROS

Y OTRAS CARGAS TERRITORIALES

POR EL

EXCMO. SR. D. FLORENCIO RODRIGUEZ VAAMONDE

Presidente de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas.



MADRID

TIPOGRAFÍA GUTENBERG

Á CARGO DE M. SALAMANQUÉS

Calle de Villalar, número 5

1883

ESTUDIO

SOBRE LA PROPIEDAD ENFITÉUTICA

ESTUDIO
SOBRE LA PROPIEDAD ENFITÉUTICA

y las leyes de 20 de Agosto y 16 de Setiembre de 1873

RELATIVAS Á LA

REDENCION DE FOROS

Y OTRAS CARGAS TERRITORIALES

POR EL

EXCMO. SR. D. FLORENCIO RODRIGUEZ VAAMONDE

Presidente de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas.



MADRID
TIPOGRAFÍA GUTENBERG
Á CARGO DE M. SALAMANQUÉS
Calle de Villalar, número 5
1883



ESTUDIO

SOBRE LA PROPIEDAD ENFITÉUTICA

y las leyes de 20 de Agosto y 16 de Setiembre de 1873

RELATIVAS

Á LA REDENCION DE FOROS

Y OTRAS CARGAS TERRITORIALES

MEMORIA leída por el Excmo. Sr. D. Florencio Rodriguez Vaamonde, Presidente de la Academia, en sesiones de 29 de Setiembre, 6, 13, 20 y 27 de Octubre y 3 de Noviembre de 1874.

§ I

Difícil es, en medio del torbellino de reformas ejecutadas en el siglo actual por la revolucion española, hallar una medida ménos meditada y que más atropelle el derecho de propiedad, como la ley establecida por las Córtes Constituyentes en 20 de Agosto de 1873, disponiendo la redencion de los foros y otras cargas territoriales.

Comienza su publicacion por presentar un ejemplo, si no nuevo, sin duda raro y extraño en los anales legislativos. Dos veces, en seis días, publicó la *Gaceta* esta ley, esto es, en 22 y 30 de Agosto, apareciendo alterado su texto en el artículo 4.º Se modifica el 6.º á los quince días por una nueva ley de 16 de Setiembre siguiente, inserta en la *Gaceta* de 22 del mismo mes. Estas variaciones, cuyo mérito no aprecio ahora, si no arguyen ligereza, seguramente no se invocarán como muestra y signo de haber sido estudiada con gran madurez una cuestion trascendental, que por extremo menoscaba la

propiedad en territorios importantísimos de España, ó más bien en toda la nacion.

Sabido es, en efecto, que por solemnes resoluciones de los años de 1837, 1851 y 1852, se han cambiado en contratos enfitéuticos los arrendamientos de bienes nacionales anteriores al de 1800. Contadas serán desde entónces las regiones, donde, por poco conocida que hubiese sido la propiedad enfitéutica ántes de las leyes desamortizadoras, no se haya extendido y generalizado, con gran beneplácito y aplauso de los terratenientes.

Sin embargo, la enfitéusis ó el foro ha venido, desde hace muy poco tiempo, á concitar un espíritu de crítica acre, ardiente é injusta, el cual, acompañándose del sentimentalismo y del lenguaje declamatorio de la pasion, ha extraviado á no pocos entendimientos superficiales, concluyendo por arrastrar á las Córtes Constituyentes de 1873 á resolver, con un criterio verdaderamente expoliador y absurdo, esta importantísima cuestion. Si se tolera en silencio semejante tiranía y no se patentiza este abuso extraño del poder legislativo, no se podría más tarde, sin caer en manifiesta contradiccion, protestar contra ulteriores medidas, que, adoptando las máximas proclamadas en varios congresos de la Internacional, declararan colectiva la propiedad particular y suprimieran la herencia, alterando radicalmente los fundamentos del órden social.

Como desde luégo se echa de ver, no es este un problema cuya ilustracion demande las galas del bien decir, los sofismas de una filosofía sentimentalista, ó aquellas fáciles declamaciones de los que, invocando un derecho natural para su uso particular, titulan fueros de la razon el quebrantamiento del derecho y la santificacion del efecto retroactivo de las leyes.

Consecuencia de estos extravíos es que se conmuevan, y á la postre se derrumben, las instituciones más dignas de respeto y veneracion. Contra estos errores, el medio más sencillo y eficaz me parece es recordar ó restablecer las doctrinas en que descansa la verdad, siquiera se repitan ideas rudimentales y casi vulgares, pero que, por una fatalidad deplorable, parecen caídas en el pozo del olvido.

Juzgo, pues, necesario exponer el carácter del contrato enfitéutico ó del foro en la esfera de los principios jurídicos, examinar sus ventajas é inconvenientes al trasluz de las nociones económicas más autorizadas, y concluir demostrando las aberraciones é iniquidades que sanciona la ley de 20 de Agosto del año último.

§ II

Es la enfitéusis ó foro un contrato por el cual el dueño de una finca la concede á otro para siempre, ó al ménos para largo tiempo, á fin de que no sólo la cultive, mejore y disfrute, sino que la enajene y disponga de ella, mediante el pago de un cánon anual en reconocimiento del dominio directo. Llámase así, ó dueño de la enfitéusis ó del foro, al antiguo propietario; y dueño útil, enfitéuta ó forero, al que por este medio ó contrato adquiere la heredad cedida. Queda dividido, por esta manera, el dominio del predio entre dos dueños, perteneciendo á ámbos, para resguardo de sus respectivos derechos, la reivindicacion y demás acciones reales que nacen del dominio.

Además del cánon anual, el dueño directo disfruta, por este título, los derechos de laudemio, tanteo, licencia y comiso, que no exigen explicacion especial, por ser demasiado conocidos.

Por qué al censo enfitéutico se le da el título de foro en Galicia, Astúrias, Leon y Portugal desde muy antiguo, no lo he podido averiguar; como no se conoce por qué en Valencia se llama fadiga al tanteo, y en Cataluña se apellida al subforo dominio mediano. Estas denominaciones provinciales no alteran la índole del contrato enfitéutico, que, en estas diversas comarcas, se ordena y regula por unos mismos principios generalmente.

Dentro de la enfitéusis caben, sin embargo, todas las variedades que los contrayentes estipulen por medio de condiciones especiales que tengan por conveniente acordar; facultad reconocida ya en las instituciones romanas [1] y autorizada formal-

---

1 § 3. Inst. de locat. et cond. L. 1. C. de jur. emph.

mente por nuestras leyes de Partida[1]. «Otrosí, dice, deben ser guardadas todas las conveniencias que fueren escritas e puestas en él.»

Estas convenciones no podrían en ningun caso desnaturalizar la esencia del contrato, sin que perdiera su nombre y su carácter. Así al enfitéuta que adquiere para siempre ó para muy largo tiempo el dominio útil del predio, le pertenece el derecho de enajenarlo por toda clase de títulos legales, haciendo suyos, no sólo todos los frutos, sino cuantos incrementos reciba en su estimacion. Es, pues, radical su diferencia del arrendamiento, el cual nunca traspasa al arrendatario la facultad de enajenar, no ménos que de la compra-venta, cuyo objeto no es dividir los derechos del dominio, sino trasmitirlo plenamente en el comprador.

Es notable la oposicion que no pocos muestran á considerar los foros como verdaderas enfitéusis. La division de los derechos del dominio entre el directo y útil es ordinariamente igual en uno y otro contrato. La duracion de ambos contratos puede ser para siempre ó por tiempo cierto, segun la voluntad de los contratantes, al ménos ántes del célebre fallo de 10 de Mayo del año 1773, dictado por el Consejo de Castilla. Comunmente los foros solían otorgarse por las vidas de algunos reyes, debiendo, al fenecer estos plazos ó veces, consolidarse el dominio útil con el directo. Eran, pues, los foros temporales ó perpétuos lo mismo que la enfitéusis, y son innumerables los ejemplos de foros perpétuos que se conocen en Galicia. Así se lee en algunas escrituras forales, «que se daba en foro, enfitéusis» determinados inmuebles; de modo que si este último contrato tomaba en Galicia y Astúrias un nombre provincial, por decirlo así, en cuanto á sus naturales condiciones no existía diferencia. Tanto en uno como en otro contrato, interviene siempre carta ó instrumento de imposicion, y basta tener á la vista la escritura de cualquiera foro para observar que en ellas se mencionan y especifican todas las condiciones del contrato enfitéutico. Este hecho

---

1 L. 28, tít. 8, P. 5.

podrá presentar alguna excepcion; pero será efecto de la voluntad de los contrayentes, ó de singular observancia ó extraordinaria práctica de alguna comarca particular.

La enfitéusis fué inventada, en su orígen, para reducir á cultivo y mejorar los terrenos incultos y eriales, como lo significa aquella voz griega, dedicando á este objeto el trabajo y los capitales, sin otra obligacion ordinaria que la de satisfacer cierta pension en frutos ó dinero, que tomó tambien el nombre griego de cánon. Para reembolsarse de los dispendios y anticipaciones que imponía tal empresa, la estabilidad del arriendo era precaria, y el tiempo de la posesion insuficiente. Todavía no bastaba al enfitéuta la segura y prolongada duracion del disfrute; era indispensable alentarle con el estímulo de participar de los más preciados derechos del dominio. De ahí la facultad de enajenar el predio en vida y de trasmitirle á sus herederos.

Cuando lo enajena por título singular, corresponde al dueño directo el derecho de exigir del nuevo poseedor la cincuentena parte del valor de la heredad, así como, en caso de venta, puede rescatarla, satisfaciendo tanto precio como haya entregado el comprador. Llámase laudemio ó luismo el primero de estos derechos, y retracto el segundo.

Tiene otro todavía el dominio directo, no ménos importante, que es el de comiso. En su virtud puede intentar se le adjudique el predio, consolidándose los dos dominios directo y útil, si éste se demora dos ó tres años en el pago de la renta anual, segun que el dueño directo es eclesiástico ó secular. Una jurisprudencia benigna, sin embargo, modifica bastante el rigor del derecho en este punto, concediendo al terrateniente términos hábiles para conjurar este perjuicio.

Como quiera, cuando, por esta causa ú otra legítima, se realiza la consolidacion de uno y otro dominio, entra el predio de nuevo en la plena propiedad del señor directo con las mejoras ó perfectos que se le hayan dado, aunque esta condicion no hubiese sido expresada, si bien pocas veces se omite en los títulos forales ó enfitéuticos. Pero habiéndose fulminado durísimas censuras contra los dueños directos, porque al instituir ó crear

el foro pactaron formalmente que, al incautarse del dominio útil por causa legítima, quedarían relevados de toda indemnizacion por los adelantamientos ó mejoras que á las fincas se hubiese dado, no se tendrá por inoportuno que examine brevísimamente esta cuestion para mostrar la injusticia de las declamaciones á que ha de servir de tema, procurando prevenir los espíritus contra la propiedad foral. Páctenlo ó no los contrayentes, es, en mi juicio, fuera de duda que si se consolida el dominio, la finca entra de nuevo en poder del directo con los adelantamientos que hubiese tenido, sin obligacion de abonar al enfitéuta el precio de estas mejoras.

En el Derecho romano, de donde están casi totalmente tomadas las disposiciones de la materia, desde luégo era indisputable la tésis que sostengo. La autoridad de textos expresos [1], las doctrinas admitidas como evidentes por jurisconsultos de primer órden [2], que han ilustrado con sus luces las instituciones romanas, la naturaleza y orígen del contrato enfitéutico y la identidad de principios jurídicos que rigen en otras materias análogas, todo se reúne para demostrar, como una verdad incontrovertible, que, segun la legislacion romana, nada debía resarcir el dueño de la enfitéusis por razon de las mejoras hechas en el predio, cuando por comiso ú otra causa legítima, se realizaba la consolidacion de los dominios útil y directo.

No podía ser, ni era otro, el espíritu de nuestro Código de las Partidas, que marcha casi siempre en puntual conformidad con la legislacion de Justiniano. Como ésta, declara el Código alfonsino que la enfitéusis tiene por objeto cultivar y fomentar el adelantamiento de las heredades, y sería bien contradictorio que se pagara al enfitéuta por el cumplimiento de aquella obligacion. Como la misma Legislacion romana, se establece respecto al usufructo [3] que nada, concluido éste, pueda quitar ni exigir el usufructuario, si algo hubiese edificado, reparado y

1 L. 2. C. de jur., emph. Nov. 7 y 120.
2 Heinec. Pandect., § 334. Domat. *Les Lois civ.*, L. 1, tít. 4., § 9.
3 L. 22, tít. 31, P. 3.

perfeccionado. Ahora bien; si la obligacion del usufructuario se halla reducida á entretener y conservar las fincas, impidiendo su deterioro, exigiéndosele una caucion limitada á esta responsabilidad, y sin embargo nada puede exigir por los perfectos y adelantamientos que les hubiese dado, ¿cómo podría ser más favorable en este punto la condicion del enfitéuta, de cuyo cargo es, no sólo la mera conservacion del predio, sino además su perfeccionamiento, de modo que se mejore y aumente? Si la enfitéusis ha sido precisamente instituida en su orígen, como lo dice su nombre, para reducir á cultivo tierras eriales, ¿cómo se ha de imponer al primitivo dueño, ó su causa-habiente, la obligacion de reembolsar al enfitéuta los gastos y anticipaciones que hubiese costeado, para desmontar y fertilizar las tierras que recibió con esta carga ú obligacion?

Pero donde se ve el pensamiento tácito, aunque evidente, de las leyes sobre el caso, es en la apreciacion del laudemio, siempre que hay lugar á exigirlo. Se dispone que la cincuentena parte, ó la que por aquel título se satisfaga, deba ser calculada sobre el valor ó precio de la heredad al tiempo de la venta. Este es principio reconocido desde las leyes de Partida hasta la de 3 de Mayo de 1823. Si fueran los perfectos dados á la finca de la pertenencia privativa de los enfitéutas, ¿cómo podía racionalmente aplicarse al dominio directo participacion alguna en el precio ó valor, correspondiente á los sacrificios y anticipaciones costeadas por el terrateniente? Me parece que esta idea resuelve perentoriamente la cuestion.

Correspondiendo á este último exclusivamente las mejoras, y debiendo resarcir su valor el dominio directo, en caso de consolidarse con el útil, es un contrasentido atribuirle parte alguna por laudemio en el precio de unas mejoras que le son ajenas.

Y no se alegue, como ya se ha hecho, que la codicia de los propietarios, muy diligente y previsora al redactarse los títulos primordiales, reservándose, para el caso de la consolidacion del dominio directo y útil, la adjudicacion de las mejoras que durante la enfitéusis se hubiesen realizado en los bienes, no mostraban gran confianza de que, á no escribirse esta condi-

cion, fuese suficiente la ley comun para procurarles tan considerable beneficio. Si fuese fundada semejante objecion, podría aplicarse á casi todos los contratos.

Porque al escriturarse el enfitéutico se haga expresa mencion de los derechos de tanteo, laudemio, comiso y otros; porque en el de compra y venta se estipule formalmente la responsabilidad del vendedor á la eviccion y saneamiento, y porque, en fin, en el de arriendo de tierras se prevea un extraordinario accidente que destruya la cosecha y exonere al colono del pago de la renta, ¿á quién se ocurriría pretender que el silencio de los contratantes acerca de estas condiciones invalidaba su eficacia, privando á los interesados de accion para reclamar más tarde su cumplimiento? La insercion de tales cláusulas en el texto escrito de estos contratos, sirve para recordar ó ratificar sus condiciones naturales; confirma y corrobora lo mismo que, sin escribirse, sería de suyo legítimo, válido y exigible; no arguye, en fin, ni puede argüir su omision, que dejasen de ser obligaciones positivas inherentes á la índole de los contratos mencionados.

Todas las que produce el del foro ó enfitéusis son debidas á una elaboracion científica é ilustrada, y propia de la época en que la literatura jurídica había alcanzado brillante desarrollo, así en los tribunales, como en las escuelas de Roma, Constantinopla y Berito. Es el más moderno de los contratos romanos, y cuando lo instituyeron las leyes, ya habían florecido Cayo, Papiniano y otros célebres jurisconsultos, dándole una índole propia que lo distinguía de los que pudieran serle más análogos y semejantes.

Sin duda las tierras conquistadas por los romanos, que bajo cierta pension anual, pagadera al fisco, se solían dejar á los vencidos, sugirieron la idea de esta institucion enfitéutica, la cual, desenvuelta y organizada más tarde con sus condiciones distintivas, se extendió á casi toda la Europa latina. Cuando se considera el estado en que se hallaban los estudios jurídicos en la época del nacimiento de la enfitéusis, y el grado de cultura y civilizacion que poseía entónces el imperio romano, no

admira se hubiese creado esta ingeniosa forma de propiedad, distribuyéndose y combinándose de un modo tan hábil como original los derechos que constituyen el dominio. Es harto comun en el día increparla con dura crítica: se aspira á desterrarla de los Códigos modernos, y apénas se levanta una voz en su defensa. Antes, sin embargo, de pronunciar un juicio de reprobacion acerca de instituciones seculares, enlazadas con inmensos intereses, exigen, tanto la justicia como el buen sentido más vulgar, que se examine su desarrollo histórico, la realidad de sus ventajas é inconvenientes, y el acuerdo ú oposicion que ofrezcan con el sano espíritu de los progresos modernos.

Era conocido el contrato enfitéutico en España ántes de promulgarse el Fuero Juzgo, puesto que una ley [1] de este Código habla del cánon y de los efectos de la morosidad en su pago, como objetos anteriormente establecidos. Lo mismo se observa en la Ley Lombarda. Conforme, pues, con la opinion de un jurisconsulto muy erudito y profundo [2], tengo por indudable que, así en España como en Italia, precedió el establecimiento de este contrato á la invasion de los bárbaros del Norte.

De los siglos de la restauracion de los reinos de Castilla y Leon existen noticias auténticas de haberse otorgado por várias corporaciones eclesiásticas cartas de foro, expresándose en ellas las cláusulas y condiciones conocidas de la enfitéusis.

Sin duda la ley romana seguía reinando como costumbre, de la misma manera que continuó observándose en varias regiones de España y en las del Mediodía de la Francia.

A pesar de ver en la legislacion romana el primitivo orígen de los foros, conocidos desde muy antiguo en las provincias del Noroeste de España, no es posible desconocer la influencia que, en la institucion enfitéutica, ejerció su tránsito por la época de los siglos bárbaros y del régimen y costumbres feudales. Será muy difícil no encontrar esta influencia feudal en las

1 L. 11, tít. 2, lib. 10.

2 Heinec., E. jur. ger. l. 2, § 33.

demás instituciones anteriores á la feudalidad, que tuvieron que vivir en el seno de ésta, pero que, sobreviviéndole, llegaron á los días del Renacimiento, y han llegado á nuestros tiempos, desnudándose, más ó ménos lentamente, del tinte ó colorido feudal que se les había comunicado. Ejemplos de esta especie están á la vista de todos: bastará citar la Iglesia para penetrarse de esta verdad. Sin duda es la Iglesia por su orígen, por su índole y por sus altos fines, la institucion ménos acomodada al espíritu del feudalismo, áun en el órden temporal; pero no pudo sobreponerse á la supremacía y predominio material de éste, revistiéndose de sus condiciones, costumbres y aparato exterior. ¿De dónde proviene si no que los Obispos hayan obtenido las prerogativas de señores feudales, hayan ejercido jurisdiccion, mero y mixto imperio y soberanía sobre determinados territorios, y los habitantes tomaran el nombre de vasallos y sufrieran todas las gabelas y obligaciones inherentes al vasallaje? Los Oficios eclesiásticos, ¿no fueron erigidos en beneficios, con su carácter estable y con su investidura, semejando los feudos? ¿Y quién duda que el feudalismo usurpó no escasa parte de los diezmos eclesiásticos, apartándolos de su verdadero objeto, para formar parte del patrimonio feudal de los señores? Cuando un órden de cosas se extiende, arraiga y subsiste en la sociedad, no por cierto número de años, sino por un período de siglos, participan y se impregnan de su espíritu y condicion, así las personas, como los institutos y corporaciones sociales.

La enfitéusis no podía permanecer extraña á esta inmensa evolucion social. Este contrato, hijo de las leyes romanas, vigentes en todo el imperio, fué mantenido, como sus demás disposiciones, al ser invadida la península por los bárbaros, para que siguieran rigiendo como legislacion de los vencidos: *El Breviario* de Aniano no se publicó con otro objeto. Por este Código se rigió el pueblo conquistado, por más que hubiese sido despojado de dos terceras partes de su patrimonio, observándose la ley visigoda entre los conquistadores, hasta que se estableció la ley general y comun para unos y otros.

Así se observa que, en cuanto se consultan las escrituras de la Edad media, se halla el contrato enfitéutico, pero sobre todo en los generales y de extensos territorios, acompañado de un sello evidentemente feudal, llamando vasallos á los foreros y prescribiéndoles la obediencia y la fidelidad ó lealtad, y áun servicios personales.

No sucede lo mismo con los foros particulares. En éstos, al otorgar el propietario el foro de una heredad determinada, se ciñe á cederla bajo la condicion de satisfacer el forero una renta ó censo anual, prometiendo no perturbarle en su posesion y obligándose á defender al forero contra toda usurpacion, pero prohibiendo frecuentemente que pueda éste vender la finca sin prévia licencia del aforante. En cuanto á servicios y prestaciones feudales, por regla general se advierte absoluto silencio, de modo que se reduce á otorgar la cesion del predio perpétuamente, ó por ciertas veces, estipulando el pago de una renta anual en especie ó en maravedís. En este caso no aparece nada feudal, y el foro se reduce á la mera traslacion del dominio útil y á la estipulacion de un cánon.

Pero como en otros foros, señaladamente en los generales, se pactan é imponen obligaciones que manifiestan un sello feudal, no es extraño hayan entendido escritores ilustrados que el foro participaba del feudo, y era un compuesto de estos dos contratos.

Tengo por cierto que la enfitéusis nació de la ley romana: en la Edad media se inspiró, como otras instituciones, del influjo feudal; y sin el progreso de los estudios jurídicos, hubiera reinado el cáos en este punto, como en tantos otros, de donde tuvieron orígen la mayor parte de las instituciones modernas.

Pero el gran Código del rey sabio es el que dió á la que nos ocupa forma solemne y estable, regularizándose por sus leyes esta especie de propiedad. Es, entre ellas, notable una que declara la duracion ordinaria de este censo por el período de tres generaciones, á contar desde el primer enfitéuta; formula el modelo de la escritura del contrato, y contiene las palabras

siguientes: « E quando entrare en la quarta generacion deste que » tomó la casa á censo debe ser renovada esta carta, salvo que, » por razon deste renovamiento, non pueda tomar el Abad nin » el monesterio (el señor directo) de aquel con quien renovan » esta carta más de tantos maravedís [1]. »

Cuantas veces se invocaron estas palabras ante los tribunales por los enfitéutas temporales, para oponerse al desahucio de sus tierras, intentado, á la espiracion del plazo, por el dominio directo, y obtener el renovamiento de los foros, sosteniéndose para ello perdurables y costosísimos litigios, no se puede apreciar, si no se tienen á la vista los voluminosos procesos que existen en los archivos: depósitos memorables de los argumentos, clamores y recursos desplegados, durante dos centurias, en este ruidosísimo debate y penoso conflicto entre la justicia y la humanidad, entre los ricos propietarios y los labradores de Galicia.

La suerte de estos últimos prevaleció en el ánimo del Consejo de Castilla. Por acuerdo de una de sus Salas, al fallarse en 10 de Mayo de 1773 el pleito, se mandó sobreseer en todos los pendientes sobre desahucio de enfitéutas por fenecimiento de las voces de sus contratos, manteniendo el *statu quo*, hasta que, instruido el expediente oportuno, dictara el Consejo una decision general.

De esta grave providencia, ni áun por medio de nota, no se insertó extracto al publicarse la Novísima Recopilacion á principios del siglo actual, si bien en este Código se alude por modo directo al estado de cosas creado en 1773 y á la resolucion general que se había prometido. Por hallarse sin decidir esta cuestion, al disponerse la redencion de los censos enfitéuticos perpétuos, se manda suspender la de los temporales, miéntras no se resuelva el expediente general [2].

No era necesaria declaracion tan formal para comprender que el acuerdo dictado en 1773 era una cosa séria y de ningun

---

1 L. 69, tít. 18, P. 3.

2 L. 24, tít. 15, lib. 10, núm. 2, y la 3, tít. 10, lib. 10, Nov. Rec.

modo un efugio para eludir las dificultades del problema, y mucho ménos ofender y frustrar derechos legítimos, calificando de interina la posesion de los terratenientes, para que, por el mero curso de los años, se convirtiera en firme, estable é inamovible. Semejante sospecha sería á la vez absurda é injusta. En las ideas, hábitos y tradiciones generalmente admitidos en aquel reinado, y mucho ménos en aquella magistratura, no cabía ese proceder doble é hipócrita, que hubiese sido un baldon para su honra. Así, apénas acordada la medida de 1773, se consultó á las Audiencias, y señaladamente á las de la Coruña y Oviedo, demandándoles informe y los proyectos que juzgasen más á propósito, para decidir con equidad esta escabrosa cuestion, habiendo cumplido ambos tribunales el precepto del Consejo.

A éste recordó, en 1815, el gobierno del rey Fernando VII el despacho de este negocio, aunque sin resultado.

Consultado más tarde, en 1821, el Supremo Tribunal de Justicia, contestó aquel ilustrado Cuerpo que, siendo esencialmente legislativa la materia por atañer á la propiedad, se debía pedir á las Córtes la solucion oportuna.

Se ve, pues, que hasta fines del reinado de Fernando VII no fué dada al olvido, ni se tuvo por decidida la cuestion en las esferas del poder. O su arduidad, agravada por el curso del tiempo, orígen de intereses nuevos, ó las perturbaciones del agitado siglo XIX, ó acaso las dos causas á la vez, han sido parte para que llegase hasta nuestros días sin desatar el nudo, sin resolverse el problema, dejando en situacion perpleja y dudosa intereses trascendentales, y exponiéndolos al peligro de venir á ser fácil juguete del oleaje revolucionario.

Por desgracia, el proyecto de Código Civil que directamente tocaba y hería esta difícil cuestion, si bien, en mi humilde sentir, con más autoridad en sus respetables autores que miramiento al derecho de los señores directos, no ha obtenido la categoría de ley por motivos que no es de este momento indicar, permaneciendo en la esfera del dictámen privado de jurisconsultos, por más que sean eminentes y de primer órden.

Como quiera, una vez elevada á precepto legal la doctrina de aquel proyecto en esta materia, se habría hecho el servicio de fijar definitivamente el estado de esta propiedad, desvanecer esperanzas alarmantes y asegurar de un modo formal la condicion de tierras vastísimas, y preservar á sus dueños directos de las iras y expoliaciones de un apasionamiento ciego y peligroso.

En aquel proyecto, segun opinion de muchos, se padeció un error de cálculo cuando se propuso el tipo de 3 por 100 para la redencion de foros y subforos. Pero nada estuvo más léjos de las miras de sus autores que el adular los malos instintos de la clase proletaria, sacrificándoles la propiedad de los dueños directos, tan legítima como la que más pueda serlo.

Ciertas doctrinas, en todos tiempos, adquieren tales simpatías y se hacen tan populares, que, sin conocerlo, les rendimos un respeto excesivo. De este órden son las teorías sobre libertad completa del suelo, impacientemente profesadas desde el último siglo. El Código civil de Napoleon las aceptó fácilmente, aunque tuvo la saludable reserva de no fijar tipo para la redencion de rentas perpétuas [1], y á su ejemplo, se han prodigado, en esta parte, las facilidades á los terratenientes.

¡Cuánto más tacto y experiencia mostró la antigua monarquía cuando, estimulada por el afan de extinguir la deuda, promover las edificaciones urbanas y descargar los inmuebles de las trabas perpétuas que los aprisionaban, publicó por primera vez las reglas necesarias para lograr la emancipacion de los predios rústicos y urbanos! La ley de Cárlos III, promulgada en 1770 [2], será siempre un monumento del tino y discrecion con que se deben tratar las cuestiones que se rozan directamente con la propiedad, y del arte difícil que debe emplear la ley para poner en armonía el interés público con el derecho de los particulares.

Las leyes del siguiente reinado [3], sumamente preocupadas del espíritu fiscal de amortizar los vales reales, y hacer más

1 Art. 530.

2 L. 12, tít. 15, lib. 10, Nov. Rec.

3 L. 22 y 24, *ibid.*

fácil la redencion de los censos enfitéuticos, misas, aniversarios y toda especie de cargas perpétuas, nada omitieron, al establecer las bases y tipo de su redencion, y conformes con la consulta del Consejo en pleno, supieron respetar con gran sentido los justos intereses del dominio directo.

La Comision de Códigos los juzgó suficientemente protegidos, valuando al 3 por 100 el capital del cánon y demás derechos enfitéuticos; tipo que es el prescrito por nuestra legislacion para redimir los censos consignativos. Su comentador, Goyena, aplaude esta tasacion, indicando que ella procura al dueño directo el duplo de la renta que disfruta actualmente.

En mi humilde sentir, anduvo el Gobierno absoluto más prudente que los modernos codificadores. Ordenó, en efecto, que, constando en los títulos primordiales el capital correspondiente al censo enfitéutico, éste sería el precio de su redencion. En su defecto, se estará al valor que en cada localidad atribuyan la costumbre y el uso al precio de aquella renta. Si no existiese esta costumbre, el capital del cánon se estimará á 1½ por 100, y además se regulará el precio, así del laudemio como el de los otros derechos de la enfitéusis.

En lugar de la predileccion privilegiada que por los legisladores modernos se dispensa á los foreros, nuestra legislacion consultaba preferentemente á mantener un perfecto equilibrio entre los dos dominios y sus respectivos derechos. A cada uno de los del señor directo correspondía otro derecho equivalente del forero. Si al primero le pertenecía el tanteo cuando se vendía el predio, se reconoce expresamente al segundo igual derecho al venderse el directo dominio [1]. Si se concedía al enfitéuta el derecho de redimir el cánon perpétuo, se declaraba que el dueño directo pudiese compeler al útil; si éste vinculaba la finca, á que redimiese el foro, ó constituyese sobre ella un censo, redimible sí, pero correspondiente al capital duplicado de la renta perpétua que había sido redimida [2]. Estas y otras dispo-

1 Art. 2.º L. 12, tít. 15, lib. 10, Nov. Rec.

2 Art. 3.º, *ibid.*

siciones, relativas á la emancipacion del suelo, demuestran un respeto al derecho y una habilidad para orillar conflictos entre intereses contrapuestos, que forman gran contraste con la parcialidad, ligereza y pasion con que hoy son tratados estos negocios mayores.

Muy raros, por lo demás, serán los casos en que aparezca del título de imposicion el capital del censo enfitéutico, constituyéndose éste de ordinario, mediante la cesion hecha de su finca por el propietario, estipulando que se le pague en cambio una pension y se le reconozcan los otros derechos enfitéuticos. Si el censo frumentario ó en especie fuese una convencion permitida, muy llano sería conocer el capital, pues equivaldría al precio de la adquisicion. Pero nuestras leyes, escrupulosas como las de la Iglesia respecto de la usura, al regular la constitucion de los censos, no permitieron que, por medio de capital en numerario, impuesto sobre fincas, se pueda adquirir renta en frutos ó especie.

La Novísima Recopilacion reprueba y prohibe reiteradamente [1] esta forma de censo, que la Jurisprudencia de los Tribunales, conforme con aquellas leyes, especialmente en Galicia, rechaza y condena como ilícita.

De todas maneras, aunque se tolerara el censo frumentario, debiendo intervenir en la enfitéusis una finca raíz, cuyo propietario la traspasa al dueño útil, evidente es que, si no media este inmueble, no puede existir este último contrato, aunque se autorizara el censo en especies. Sería una venta, ó un préstamo á interés, ú otra convencion, pero no el foro ó enfitéusis.

En resolucion: queda sentado que motivos de necesidad y conveniencia tuvieron gran parte en el orígen é invencion del contrato enfitéutico. El arrendamiento, no pudiendo asegurar al colono el fácil reembolso de los dispendios ocasionados para reducir á cultivo tierras eriales é improductivas, se instituyó una combinacion que le indemnizase, por medio del disfrute perpétuo, ó á muy largo plazo, de la heredad que se le trasmitía

1 LL. 3, 4 y 5, tit. 15, lib. 10.

con casi todos los derechos del dominio, al paso que, en equivalencia del que se cedía, retuviese el primitivo propietario un cánon anual, el laudemio y otras prerogativas.

Notable alteracion, aunque con carácter transitorio, introdujo en los foros no perpétuos la decision del Consejo de 1773; pero el aplazamiento de una medida definitiva acerca del asunto por más de un siglo, lo ha complicado en extremo.

Las ideas dominantes, en fin, en los tiempos modernos acerca de la circulacion y libertad de las tierras, han prevenido la opinion contra los foros y cargas perpétuos, deseando muchos que desaparecieran, y prometiéndose de ello grandes beneficios. Cárlos III fué el primero, entre nosotros, que dictó reglas en este sentido, acordando la redencion de aquellas rentas y estableciendo, con este objeto, reglas aceptables.

Una importante modificacion en ellas propuso la Comision de Códigos, reduciendo el tipo para las redenciones, hasta que la Ley de Agosto de 1873 ha venido á desconocer en esta materia todos los principios.

La Administracion pública, sin embargo, anduvo más sensata. Al realizar la venta de estos censos perpétuos, como bienes nacionales, no se ha separado del precio asignado por Cárlos III á esta propiedad; bajo este tipo fué subastada, y sobre el mismo han recaido las posturas de los licitadores. A no haberse suspendido, pues, la ejecucion de las Leyes de Agosto y Setiembre del año de 1873 por el benéfico Decreto del Gobierno de 20 de Febrero próximo siguiente, apareceria una anomalía chocante, una contradiccion manifiesta sobre el valor de los foros, entre la marcha de las oficinas de Hacienda y lo dispuesto por las Constituyentes de 1873. Estiman éstas aquel valor de 6 por 100, miéntras la Hacienda lo apreciaba á razon de $1\frac{1}{2}$ la víspera de promulgarse las leyes de redencion; se redime al 6 por 100 lo que se adquirió por el precio, al ménos, del $1\frac{1}{2}$ por 100.

§ III

Pero nada importaría la secular existencia del censo enfitéutico, siquiera sea generalmente la antiquísima vida de las instituciones poderoso argumento en su apoyo, segun una escuela célebre, si ofende á los preciados intereses de la libertad humana, ó es de funesto influjo en la riqueza pública ó el bienestar social. Objeto ha sido, bajo este punto de vista, de harto ágrias censuras. Se le hace responsable de la decadencia, empobrecimiento y miseria de Galicia y otras regiones, y no estimando suficiente su reforma, se ha clamado por su extincion, como si fuera una planta mortífera, cuyo exterminio sería seguido de grandes beneficios para aquellos países. Pero, ¿es exacto, como se clamorea por los innovadores, que sea tan perniciosa la enfitéusis? ¿Es ella, en efecto, la verdadera causa del malestar de los habitantes de las comarcas, donde es conocida? ¿Se le puede achacar la postracion de las fuentes de la riqueza? Analicémoslo.

Toda propiedad raíz, para que fructifique, exige se hagan las labores necesarias, ora directamente por su dueño, ora por otra persona á quien se confíe su cultivo. La historia del trabajo agrícola nos manifiesta las diferentes formas en que se satisfizo esta necesidad, casi tan antigua como el hombre. No hay para qué escudriñar, en este punto, las costumbres de la antigüedad. Fijémonos en la servidumbre solariega ó de la gleba, método de cultivo, comun y general en la Edad media despues de la invasion de los bárbaros, y que ha llegado á nuestros días en Hungría y otras naciones, realizándose á nuestra vista, en alguna de éstas, la reforma del estado de los siervos.

Siguió á este sistema, como un progreso, el de la colonia, que aplicaba la mitad de los productos de la tierra al cultivador

en remuneracion de su trabajo, perteneciendo la otra mitad al propietario, á cuyo cargo estaba suministrar al colono, además del predio, los ganados y apero necesarios para su labranza. Los inconvenientes de este método, y sobre todo las utilidades indebidas que el colono se procuraba, sirviéndose de los ganados para su particular provecho y alquilándolos para objetos extraños al cultivo de la finca, retrajeron á los dueños de conservar semejantes abusos, inclinándolos á preferir los arrendamientos. Por este medio se facilitaban una renta cierta y determinada, y era de cargo del arrendatario dar á la tierra las labores necesarias, á su costa, adquirir y entretener los ganados y demás instrumentos de labranza, y en fin, alimentarse él y su familia, hasta que le indemnizara la cosecha de todas estas anticipaciones. De cuenta del arrendatario eran así el trabajo como el capital preciso para hacer frente á estos dispendios, y debía prometerse del producto de la tierra el salario de sus afanes y el interés del capital invertido. Todo lo que, satisfechas estas atenciones, resultaba de produccion líquida, constituía la renta territorial correspondiente al propietario.

Pero los arrendatarios no se dedicarán eficazmente á mejorar las condiciones fecundantes de la heredad, si no están seguros de su posesion por el tiempo indispensable para reembolsarse de aquellas mejoras, que, unidas al suelo, habrían de ser abandonadas sin la menor compensacion en favor del dueño de la finca; consiguiente es, por tanto, que el arrendatario se abstenga de hacer mejoras importantes, ó que le asegure su reintegro la estable y larga duracion del arrendamiento.

Nada más obvio y trivial que las ideas expuestas. Pero el determinar cuánto tiempo se ha de conceder al arrendatario para preservarle de los riesgos de la instabilidad, es problema ménos fácil de resolver.

Al patriarca de la ciencia económica, Adam Smith [1], le parece insuficiente el término de veintisiete años que la antigua

---

1 *Riqueza de las nac.*, l. 3, c. II.

ley francesa fijaba á los arriendos rurales, y aplaude la de Inglaterra, que los declaraba duraderos por la vida del colono, sin que pueda disminuirse este término, si el labrador se ha de entregar á una cultura sólida y eficaz.

Son en muy corto número entre nosotros los arriendos ajustados á los largos plazos que acabo de indicar, y si algunos alcanzan tal duracion, ménos que á convenio expreso, es debido á la tácita aquiescencia de los interesados. Así y todo, áun estipulada la duracion del arriendo más prolongada posible, la suerte del colono casi siempre es insegura, y no queda á cubierto del precario disfrute de la tierra que cultiva.

Adquirida ésta, en efecto, por un tercero á título de compra á quien no alcanzan las obligaciones contraidas por el anterior dueño, puede ser lanzado el arrendatario del terreno vendido, cediéndole á un nuevo colono, sin que pueda aquél oponerse á estas innovaciones. En tales circunstancias, la suerte de los arrendatarios no puede ser más incierta y precaria, desapareciendo toda confianza de reembolsarse el costo de las mejoras efectuadas.

Contrátese, pues, el arrendamiento por cinco ó más años, es árbitro en casi todas ocasiones un nuevo dueño de frustrar las esperanzas que cifre el colono en las cláusulas estipuladas sobre la duracion de su disfrute, impidiéndole ó imposibilitándole el reembolso de los gastos hechos en beneficio de la heredad.

Una ley inglesa del siglo XV ocurre á estos inconvenientes, protegiendo al antiguo colono con el escudo de la accion de despojo contra tal abuso del nuevo propietario [1].

Debo presumir que los maestros de economía política hallarían muy superior á las nuestras, en esta parte, la ley inglesa.

Más de acuerdo con los principios económicos, se hallan sin duda las condiciones del contrato enfitéutico.

Satisfaciendo el cánon, nadie puede inquietar al forero en su posesion. No sólo le pertenecen todo el producto de su trabajo y capitales empleados, sino hasta las mejoras casuales.

---

1 Ib.

Léjos de que pueda ser desposeido el enfitéuta por un nuevo comprador, como el arrendatario, tiene derecho para enajenar la finca por toda especie de contratos y de disponer de ella, para despues de sus días, como de cualquiera otra parte del patrimonio de su propiedad.

Cierto que, en caso de venta del dominio útil, tiene derecho de adquirirlo el directo por el tanto; pero semejante derecho es comun y recíproco, puesto que, vendiendo su propiedad el dueño directo, pertenece al útil tambien el tanteo [1], si entra en sus intereses procurar, por este medio, la consolidacion de los dos dominios. El enfitéuta, pues, posee la finca con perfecta seguridad y del modo más permanente y estable. Nadie tiene accion para pretender la menor participacion en los mejoramientos y mayor valor de la heredad, sean debidos á su industria ó á los azares de la fortuna. ¿Cabe más solidez en sus derechos?

Natural es ahora hacer la comparacion de las instituciones civiles del foro y del arrendamiento, preguntando: ¿Cuál de las dos es más conforme á la razon y está más en armonía con el interés del agricultor y el desenvolvimiento de la riqueza agraria? No sé si me ofuscará una preocupacion; pero para mí no es dudosa la respuesta, y basta el sentido comun para pronunciarla. Miéntras no se demuestre que para el cultivador es preferible la posesion eventual, incierta y precaria del terreno á su firme é irrevocable disfrute; que prosperará más la agricultura, dejando los derechos del colono instables, no dándole la segura confianza de que no puede, sin su asentimiento, ser lanzado de la finca objeto de sus afanes; y no se pruebe, en fin, que será más útil y benéfico para el fomento de la riqueza agraria y general, que el colono se halle á merced del propietario, ó adquiera sólidamente el dominio ó pertenencia de las heredades que trabaja y beneficia, consideraré que el contrato de foro ha sido un verdadero adelanto social, una feliz y hábil combinacion, capaz de conciliar mejor que el arrendamiento, así los intereses

1 Art. 7 de la Ley de 3 de Mayo de 1823, arg. del § 11, l. 12, tít. 15, l. 10, Nov. Rec.

públicos y privados, como los rivales del dueño y de los colonos, frecuente orígen de contiendas y litigios.

Y cuenta con que tales ventajas no son únicamente propias ó inherentes á la enfitéusis perpétua, sino á las temporales ántes permitidas, cuando se pactaban, como era costumbre, por tres generaciones y algunos años más. Podíase calcular poco ménos de un siglo tan prolongada duracion de los efectos del contrato; período desahogado y tiempo, si no excesivo, sin duda suficiente, para que no se desalentaran los terratenientes por el temor de no ver remunerados sus sacrificios, ó de ser desposeidos, sin reintegrarse completamente de los capitales en bien de las tierras desembolsados. Se puede asegurar que, en tan larga serie de años, los predios habrán crecido de valor con los mejoramientos debidos al trabajo y gastos más ó ménos considerables de los poseedores; pero no es posible desconocer que, al llegar el término de la vida del foro, debían haberse resarcido é indemnizado, sobre los productos, del coste de todas sus anticipaciones. Si en opinion del célebre economista, ántes citado, se debe atribuir, en gran parte, al arrendamiento vitalicio el estado floreciente de la agricultura inglesa, ¿por qué no serían tan prósperos los efectos de la enfitéusis de más de un siglo, siendo en ella más ventajosas las condiciones de los campesinos?

Gran clamor, sin embargo, excitaba la suerte desdichada de éstos al fenecer el plazo de los foros. Ponderábase su desventura, porque lanzado el enfitéuta de la posesion de las tierras, parecía condenada su familia á los horrores de la indigencia. Dignísimas de respeto son, en verdad, declamaciones que provienen del noble interés inspirado por una clase numerosa y desvalida, muy merecedora de amparo y proteccion; pero es menester no marchar demasiado léjos por esta senda, para evitar el riesgo de anteponer á la justicia y al derecho los sentimientos de la misericordia. El órden social es una necesidad de primera clase tambien, y sus principales fundamentos son la libertad de los contratos y el respeto debido al derecho por ellos creado. Son los títulos en que se asienta la propiedad, y desconocidos ó

lastimados éstos principios, por muy laudables que sean nuestras simpatías, se conmoverán los fundamentos de la sociedad, sobreviniendo perturbaciones que, á la larga, arruinen á un tiempo, tanto á los favorecidos como á los desdeñados por la fortuna.

No es oportuno este momento, y me extraviaría demasiado del objeto de este estudio, el entrar en el exámen de los motivos que hoy, más que nunca, aconsejan profunda consideracion á la santidad de los contratos realizados bajo el amparo de las leyes y del derecho de propiedad, que es su consecuencia lógica y natural. Los intereses materiales de la humanidad no se apoyan sobre otras bases. Cuando ocurre el choque de ellos con otros intereses físicos ó morales, tal vez más poderosos ó más apremiantes, en ningun país civilizado se vencen los conflictos y se allanan ú orillan las complicaciones, apelando á despojos despóticos y violentos, sino al medio reparador de la prévia y cumplida indemnizacion. Recuérdese el proceder de los pueblos que en nuestros días han abolido la odiosa institucion de la esclavitud, y no se pierda de vista este ejemplo, cuando sea inevitable destruir ó alterar esperanzas creadas á la sombra de las leyes. Otra manera de legislar, otra política, sólo se observan en los países atrasados y bárbaros ó en el período ciego y álgido de las revoluciones destempladas.

Si en 1773, el Consejo de Castilla, al fallar el añoso pleito de los foros temporales, parece que hasta cierto punto no fué muy severo en el culto de estas máximas, no se pierdan de vista las consideraciones que, si no justifican del todo, seguramente excusan aquella grave providencia. Tomando por fundamento un texto legal, bien ó mal invocado, se pretendía con empeño por los enfitéutas que se renovaran en su favor los foros concluidos ó de voces fenecidas. No era, por otra parte, demasiado gravoso para los señores directos, gentes opulentas y corporaciones poderosas en general, el aplazamiento impuesto á la resolucion final acerca de la recompensa de sus derechos. Y en fin, eran éstos reconocidos y ratificados en principio, cuando al mandar sobreseer en el curso de los pleitos pendientes sobre desahucio, se reservaba para una medida definitiva el decidir

todas las cuestiones contenidas en la abolicion suspensiva de los foros temporales.

Pero estas enfitéusis temporales han desaparecido, de hecho, del cuadro de nuestras instituciones civiles: las de esta especie se han convertido en perpétuas; y, bajo este carácter, deben ser objeto del presente estudio, como lo han sido de las leyes acordadas en el año de 1873 por las Córtes.

¿Cómo se ha realizado este acontecimiento trascendental, esta verdadera revolucion en el modo de ser de una propiedad vastísima? El silencio de los legisladores de España acerca de la cuestion durante un siglo, no habiéndose resuelto como el Consejo había prometido, ha hecho más respetable la posesion de los foreros; se crearon intereses multiplicados por medio de contratos y de herencias, y de un modo insensible, la autoridad del tiempo, el imperio de la costumbre, hicieron que el terrateniente y el dueño de la renta admitiesen como inalterable y perpétuo un estado de cosas, en su orígen, provisional y transitorio.

Olvidaron esta circunstancia los interesados, y atribuyendo á tal propiedad la misma firmeza que á las más sólidas, dispusieron de ella, á la postre, con plena independencia. Más tarde el Estado, incautándose de considerable parte de estos censos, como bienes nacionales, los consideró ya perpétuos, se les tasó con este carácter, fueron sacados bajo el mismo á subasta, no ofreciéndose la menor duda en este punto ni al vendedor ni á los rematantes. Quedó, pues, como definitivamente sancionada la perpetuidad de los foros, con grande utilidad de los terratenientes.

No es este solo el beneficio que deben á las reformas de nuestros días. A esta adquisicion gratuita no es posible dejar de añadir el de la supresion del diezmo eclesiástico. Es natural que al otorgarse el contrato enfitéutico, para calcular el cánon anual, se haya deducido de los rendimientos de la tierra el importe de aquella carga, como en el arrendamiento y en los demás casos en que es preciso tener en cuenta la positiva produccion del suelo. Se suprime el gravámen decimal, pero el

cánon continúa sin alteracion, cediendo exclusivamente esta rebaja en favor del forero. Verdad es que luégo se estableció la contribucion territorial; pero no para pesar sólo, como el diezmo, sobre el enfitéuta, sino haciendo concurrir á su pago al dueño directo por razon de su renta, libre ántes de aquella carga.

Todavía semejantes ventajas parecen á ciertos espíritus de insignificante importancia, y aspirando acaso á una perfeccion exagerada, casi siempre imposible en los negocios humanos, se pretende la emancipacion absoluta de los campos, se clama contra la permanencia de las pensiones territoriales, lisonjeándose con que, tras su desaparicion, las clases cultivadoras alcanzarán, con su libertad, una perfecta dicha y bienandanza. No participo yo de tan halagüeña perspectiva; veo en aquella opinion muchas ilusiones de una generosidad respetable, pero irreflexiva, y concediendo á estos sentimientos las simpatías de que son dignos, apreciemos imparcialmente el verdadero valor que merecen las impugnaciones y argumentos invocados contra la subsistencia en nuestras leyes civiles de las enfitéusis.

§ IV

Hé aquí ahora presentadas, en un cuadro, las objeciones que he visto alegadas hasta ahora en contra de esta institucion.

1.ª Subdivididas las tierras hasta un grado excesivo, es consiguiente la desmembracion del cánon, hallándose gravadas parcelas reducidas con una intolerable carga.

2.ª El repartimiento de ésta, proporcionalmente al valor y produccion de la finca foral, exige se instruya un proceso de tiempo en tiempo, que suele ser de diez en diez años, y se llama de prorateo, con el ordinario equipaje de tasaciones y diligencias tan dispendiosas, que exceden el valor del foro en alguna ocasion. Se agrava el mal á veces por la codicia de los curiales. No es raro que, á sugestion de ellos, instaure estos

procesos un pobre enfitéuta, á quien se halaga, prometiéndole relevarle del pago de costas.

3.ª Era tambien objeto del proceso de prorateo el nombramiento entre los enfitéutas del cabezalero, esto es, el encargado de recaudar las cuotas de sus consortes, y entregar íntegro el importe del cánon al dueño directo; cargo odioso y pesado, que, para esquivarlo, se acudía hasta á medios ruinosos. Además, por virtud del principio de la mancomunidad, erróneamente entendido, se reputaba indivisible la obligacion de satisfacer el cánon anual, y podía ser exigido íntegramente del cabezalero ó del enfitéuta, que, por su buen estado de fortuna, pudiera con más desahogo pagarlo.

4.ª El luismo ó laudemio que se adeuda en reconocimiento del directo dominio, cuando se vende el predio enfitéutico, y que puede exceder del dos por ciento, si se estipuló mayor suma en el contrato, es una prestacion inícua é intolerable, castigo del forero diligente y laborioso, y rémora que entorpece y dificulta la libre circulacion de los bienes inmuebles.

5.ª Admitida la doctrina de que se satisface el cánon, no en consideracion á los productos de la tierra, sino en reconocimiento del dominio directo, el forero no se exime del pago, aunque se pierda la cosecha por algun accidente de cielo ó tierra, si no resulta además la odiosa anomalía de que sea un azar feliz para el señor directo la calamidad general, por el mayor precio que adquieren los frutos en estas circunstancias fatales. Semejante situacion repugna al buen sentido, siembra la discordia entre las clases sociales, enciende la rivalidad de los intereses, y ocasiona, á la postre, el miserable resultado de que los campesinos busquen en la emigracion los recursos que les niega el suelo natal.

6.ª Y no son estos solos á experimentar las consecuencias de esta fatalidad. Enlazadas, como se hallan, con estrecho vínculo, todas las clases productoras, trascienden á ellas estos males, como se resienten todas las partes de un organismo, si se descompone alguna de las más importantes. ¿Cuáles oficios, artes y comercio, se añade, pueden existir en las comarcas donde

se halle la propiedad inmueble tan viciosamente establecida y ordenada?

7.ª Con semejante legislacion territorial son imposibles hipotecas sólidas; es fuerza renunciar al establecimiento de los Bancos de aquel nombre, remedio eficaz contra la usura, y fuente de prosperidad para las regiones donde se conservan.

8.ª La libertad de las tierras y la del hombre, que marchan unidas en la historia, serán las consecuencias de que sean forzosamente redimidos los foros y se prohiba su establecimiento de hoy más. Desaparecerán el proletariado de los campos y el espectáculo de atraso é indigencia que ofrece la poblacion rural.

9.ª A estos beneficios de la redencion forzosa, únicamente se opone el egoismo inmoderado de los dueños directos. ¿Se les impone otro sacrificio que la mera trasformacion material de su propiedad? ¿No se autoriza la expropiacion por causa de utilidad pública? ¿Y cuál conveniencia es mayor que la preciosa libertad del suelo?

10.ª La trasformacion de esta especie de propiedad habrá de efectuarse bajo condiciones que aseguren su justicia perfecta. Estas condiciones serán las siguientes: Primera. Se permitirá á cualquiera de los enfitéutas reclamar la redencion. Segunda. Habrá de ser ésta total, no pudiendo el foro ser redimido por partes. Tercera. Que se regule el precio de la redencion por el que conste en la escritura primordial, y en su defecto, el que resulte de la comparacion, así del valor de los frutos en el respectivo partido judicial, como del numerario. El tipo al 3 por 100 propuesto por la Comision de Códigos no es aceptable, porque no está de acuerdo con el verdadero valor que el dinero tiene en Galicia, y por comprenderse en esta valuacion el precio del inícuo derecho de laudemio. El tipo de 6 por 100, atendidas estas consideraciones, sería aún excesivo.

11.ª Por fin, no pudiéndose mantener el estado actual sin sancionar la esclavitud del suelo y los males indicados, cualquiera otra solucion y, sobre todo, la de conceder á los dueños directos la facultad de consolidar los dos dominios, comprando el útil, es absolutamente inadmisible. Esto, sobre favorecer á

las clases estériles, condenaría á las productoras, que fecundan la tierra con su trabajo y son mucho más numerosas, al hambre y á una ruina inevitable.

Tales son las objeciones expuestas contra los foros, que he procurado presentar en toda su fuerza, sin abatir el colorido vivo con que las acompañan los partidarios de su abolicion. Menester es que, ántes de aprobar esta medida radical y extrema, se pesen y aprecien los fundamentos alegados en su apoyo, se apure lo que hay de exacto en aquellas observaciones, y si han sido tenidos en cuenta todos los puntos de vista de la cuestion, ó se la ha encerrado en estrecha y reducida esfera.

A mis ojos, esto último me parece evidente. Prescindiendo de otras omisiones, á ningun adversario de esta institucion se ha ocurrido examinar hasta ahora una reforma trascendental de nuestro tiempo, cuya influencia progresiva en la desaparicion del censo enfitéutico es incontrovertible. Aludo á las naturales consecuencias de la desamortizacion civil y eclesiástica. Cuando existían las poderosas corporaciones religiosas, propietarias de inmensa riqueza territorial, y á su lado opulentos mayorazgos, é innumerables vínculos y capellanías, el dominio directo, que les pertenecía en vastísima escala, era perpétuo, inenajenable y casi inmortal. En las vinculaciones la renta foral estaba fuera del comercio y era perdurable como ellas. No era tan absoluta la inalienabilidad de los foros pertenecientes á manos muertas eclesiásticas; pero generalmente ricas y poderosas, más dispuestas se hallaban á adquirir y acrecentar los bienes de su dotacion, que á enajenarlos y disminuirlos. No siendo cuando por atraso en el pago del cánon sobrevenía el comiso, la consolidacion de los dos dominios era un acontecimiento imposible. ¡Qué mudanza tan profunda han producido en este órden de cosas las leyes de la desamortizacion!

Abolidas las vinculaciones, sus bienes han entrado en el comercio, pueden ser enajenados por los poseedores, y á la muerte de éstos serán divididos entre sus herederos, para poder disponer de ellos con omnímoda libertad en vida y en muerte. El curso de las generaciones producirá la subdivision progresiva

de las rentas forales, de manera que vendrán á partirse en cupos, algunas veces, por extremo reducidos. En tales circunstancias está indicada como una necesidad la venta del dominio directo, y será mayor en éste el deseo de vender, que en el útil la aspiracion á comprarlo. La accion del tiempo, por sí sola, traerá, pues, la libertad de los campos por esta manera más ó ménos lenta, pero de infalible resultado.

La condicion de las rentas forales, propias ántes de corporaciones religiosas y puestas hoy en almoneda como bienes nacionales, no es, ni puede ser diferente de las vinculares. Sus compradores, por motivos fáciles de comprender, serán en general rehacios para enajenarlas. Pero su vida será probablemente el único obstáculo que retarde la circulacion de estas propiedades. Despues de sus días, el tiempo, combinado con la ley de las herencias, se encargará de la progresiva desaparicion de estos foros. Divididos, en efecto, entre los herederos del primer adquiridor, para serlo más tarde por los sucesores de éstos, se reducirán á fracciones tan limitadas y poco importantes, que, sin contar con otros motivos y estímulos para desear su enajenacion, decidirán á los dueños á desprenderse de esta riqueza territorial, concluyéndose naturalmente la separacion de los dominios útil y directo.

Cuando el tiempo, ayudado por la accion ordinaria de las leyes, es harto poderoso para realizar cualquiera reforma, moderando los efectos de ésta sin violacion del derecho, ningun legislador sensato provoca convulsiones, sanciona el despojo, y somete á su vanidad despótica la suerte y fortuna de sus conciudadanos. Sin embargo de ser demasiado comun, pienso con Bentham que hay pocas tiranías más opresivas y odiosas que la de los reformadores impacientes, á cuyos ojos nada importa subordinar al rápido planteamiento de sus teorías la santidad de los derechos adquiridos.

Las que se invocan para la inmediata extincion de las propiedades enfitéuticas, se fundan en los razonamientos y objeciones, anteriormente agrupadas y resumidas, en cuyo análisis y exámen debo entrar ahora.

Es *el primero de estos argumentos* el que se refiere á los graves inconvenientes, nacidos de la excesiva subdivision de las heredades y, por precisa consecuencia, de los fragmentos á que se reduce el cánon, absorbiendo algunas veces casi todo el producto de las fincas. Sube de punto el mal, se añade, cuando se subfora la tierra, hallándose el forero agobiado bajo el peso abrumador de dos ó más señores directos, á los cuales debe satisfacer sus respectivas pensiones.

No seré yo quien desconozca el fraccionamiento excesivo á que ha llegado en el Noroeste de España la propiedad rural y las subdivisiones de los gravámenes enfitéuticos por consiguiente. Pero se padece una gran confusion de ideas, atribuyendo la causa del mal á la enfitéusis. Su excesivo fraccionamiento efecto es, no causa, del fatal estado que los campos presentan en aquellas regiones bajo este punto de vista. ¿Por qué ha sido y es tan extremada allí la division del suelo? ¿Por qué no se ha pensado, como en otros países, en buscar algun preservativo ó algun remedio á este mal? ¿Acaso no ofrecen igual fraccionamiento en Galicia las propiedades alodiales, esto es, las que se hallan absolutamente libres de cargas perpétuas? ¿No es evidente que el censo foral no hubiera descendido á reducidas fracciones, si las propiedades no se hubiesen subdividido con exceso, bajo el imperio de la actual legislacion? Piénsese, pues, seriamente en estudiar la verdadera causa de este mal estado de la propiedad agraria, procurando los medios directos ó indirectos capaces de corregirlo, y seguro es que las fracciones del cánon guardarán necesaria y natural proporcion con los límites y latitud razonables del suelo. Suprimir los foros á causa de su inmoderada subdivision, dejando intactas las causales del fraccionamiento de los predios, sería igual á reconocer un principio y rechazar sus indeclinables consecuencias, combatir los síntomas y descuidar la enfermedad de que proceden; en una palabra, clamar contra los efectos, y no corregir sus causas. Las pensiones forales, excesivamente reducidas, son un daño positivo para todos los interesados en el contrato; pero no es la abolicion de éste el remedio, sino la

reforma de las leyes que autorizan y fomentan la desmedida desmembracion de los campos.

Uno de los resultados de esta saludable reforma sería neutralizar los inconvenientes del subforo, acto por el cual, el dueño útil, en virtud de su derecho de propiedad, otorga un nuevo foro de la finca, estipulando el cánon que se le ha de satisfacer, además del antiguo que se adeuda al señor directo. Como es indefinido el número de tales subforos, puede cargar sobre un solo terreno una acumulacion de pensiones distintas, multiplicarse el número de sus propietarios, reuniendo á un mismo tiempo el carácter respectivamente de dueños directos y útiles, de modo que se junta, á la excesiva division de las pensiones y de las partes de la heredad, la multitud de partícipes é interesados en tales contratos. Además de tocar de cerca al poseedor toda cuestion relativa á estas pensiones forales y subforales, alcanza á todos los que tienen algun interés en la finca, resultando de semejante situacion embarazos y complicaciones. Simplificaríanse estos resultados, restringiendo la ilimitada facultad de subforar concedida á los dueños útiles, como se halla en Cataluña, y dedicando sus cuidados el legislador á excogitar las medidas más conducentes á contener la desmembracion excesiva de los predios rústicos. Pero si al cabo el subforo proviene del abuso que ha hecho de sus derechos de propiedad el dueño útil, ¿en qué principios de justicia cabe que sea el directo quien sufra las consecuencias, castigándole con la pérdida de sus legítimos intereses, que casi á este resultado equivale el ser expropiado por medio de una redencion obligatoria y ruinosa? Si no participa de modo alguno en el subforo, ¿por qué el dueño directo ha de ser el responsable de sus males? Esto es tan inícuo como absurdo.

Segunda objecion. Se debe por necesidad seguir un juicio dispendioso, de diez en diez años ordinariamente, con objeto de asentar la renta con que cada parte de los bienes forales ha de contribuir al pago del cánon, distribuyéndole en proporcion de la tierra foral que cultive y disfrute. Ocasion es esta, se añade, de costas procesales y pesadas molestias para los

terratenientes, cuando no son víctimas de la sórdida codicia curial, oculta algunas veces detrás de un infeliz enfitéuta, á quien excita, con malignas promesas, para que promueva é instaure estos juicios de prorateo, sin otro designio que el de procurarse lucro de esta granjería.

Fácil y áun trivial tarea considero la de refutar esta argumentacion. En primer lugar, no es exacto lo que acerca de la frecuencia de estos juicios se indica. No diez, sino veinte y más años trascurren, sin que sea necesario practicar el prorateo del cánon. Cuando son claros los títulos del contrato, y se hallan bien especificados los límites de las fincas, no ocurren dudas que reclamen un litigio, y, en los cambios que sobrevienen en el personal de los poseedores, se acuerdan extrajudicialmente las alteraciones correspondientes.

Aparte de esto, son muchas las materias jurídicas en que, independientemente de la distribucion del cánon, es indispensable apelar al prorateo de las cantidades proporcionales con que deben contribuir varios consortes. Cuando diversas suertes estan sujetas á un pagamento comun, no se puede prescindir del prorateo entre ellas. ¿No se ejecuta así, al dividirse entre varios coherederos las hipotecas de toda especie de censos? ¿Se sigue otro método para saber en cuál proporcion han de contribuir las heredades, en cuyo comun beneficio se ha de costear alguna obra? En estas y otras circunstancias, si el repartimiento no se hace de un modo amigable, es absolutamente necesario practicarlo por trámites judiciales. Esto, y no otra cosa, es lo que se observa respecto á la distribucion proporcional, al prorateo de las pensiones forales.

Y por fin, si en algun proceso se pueden abreviar y simplificar las formas de nuestro complicado y costoso enjuiciamiento, es en el de los prorateos enfitéuticos. Si se reconoce la carga por los foreros á raíz de la demanda, ó *in limine litis*, nada más expedito que proceder á la valuacion y fijar la cuota relativa de cada terrateniente. Negándose la legitimidad del foro, é insistiendo en la libertad del terreno, la cuestion entra en la vía de un proceso ordinario; pero no será más ni ménos que el ejercicio

de los medios legítimos establecidos para defender éste como los demás derechos de propiedad.

Lo que debe ser objeto de nuestros votos, no es la supresion de la enfitéusis para suprimir los procesos de prorateo, sino que en éstos, como en todos los demás, se ordenen sus formas y trámites, teniendo por norte principal el triunfo de la verdad, con los menores dispendios posibles para todo litigante.

Tercera objecion. El nombramiento de cabezalero, que es otro de los objetos del juicio de prorateo, impone carga tan dura al enfitéuta designado, ora por ser de suyo fatigosa y pesada la recaudacion de las cuotas individuales, ora por el derecho del dueño directo de exigirle el total, como de cualquiera otro consorte acomodado, que para eximirse de estas funciones, se apela á toda especie de subterfugios, llegando hasta el de simular traspasos y fingir cesiones de los bienes forales.

No pongo en duda lo que se alega para mostrar lo incómodo y molesto de las funciones del cabezalero foral. Avisar, estimular y compeler á sus consortes, para que le satisfagan su respectiva parte de la renta, habiendo entre ellos algunos descuidados y reacios, y otros, cuyo estado de fortuna sea hasta infelizmente menesteroso, no es, á la verdad, tarea llana ni mucho ménos agradable. Mejor sería, sin duda, hallarse relevados de semejante obligacion. Pero ¿cuáles son las nacidas de los contratos que se cumplen con placer del que las ejecuta? ¿Acaso el colono al satisfacer la renta estipulada, el comprador al fiado que al vencimiento del plazo entrega el precio convenido, y el deudor del préstamo que se le reclama con los intereses devengados, ó el fiador, burlado en su generosidad, comprometido á soportar una deuda ajena, y otros mil, al cumplir las obligaciones de que son responsables, llenan sus empeños con satisfaccion y no preferirían verse exonerados de su responsabilidad? Onerosas son, en efecto, las obligaciones del cabezalero; pero ¿lo son ménos várias de las indicadas y otras que se pueden voluntariamente estipular? ¿Y ha ocurrido hasta ahora invocar estas dificultades, para eximirse ó descargarse de los empeños contratados?

Cuando al constituirse un censo cualquiera, se pacta, como es lo ordinario, que se satisfaga en una sola paga, y que se pueda reclamar del llevador de una ú otra de las hipotecas, los interesados no desconocen el valor de estas condiciones; en la reduccion del rédito anual se aseguran la compensacion, así de estas cargas, como la de las funciones eventuales de cabezalero. En el foro, como en los demás contratos onerosos, cada una de las obligaciones aceptadas responde á otras ventajas que, al tiempo de otorgarlos, se prometieron y reservaron los interesados. Lo que existe siempre en el fondo de semejantes convenios es un cambio de servicios y de valores que los contratantes ajustan libremente, admitiéndolos ó rechazándolos, segun les dicte el criterio de sus utilidades é inconvenientes. Lo que consienten no es por complacer á la otra parte, sino por el provecho que se prometen. En una palabra: el interés particular es el único mentor de estos contratantes. Si no son aplicables otros principios á la enfitéusis, lógico y evidente es que las obligaciones todas del forero hayan obtenido y asegurado, al ser otorgadas, justa y oportuna compensacion. Podrán haberse equivocado en sus cálculos el dueño directo ó el útil, ó quizá uno y otro; pero en el ánimo de ninguno de ellos entró, ni por un instante, hacerse gracia, ni ménos imponerse obligaciones sin la competente recompensa. Si el enfitéuta no la ha conseguido, y la lesion de sus intereses es positiva, un medio se le presenta siempre para alcanzar su libertad, cual es, desprenderse de las fincas, medio que, por la naturaleza de las cosas, no tiene el dueño directo para reparar sus equivocaciones.

Cuarta objecion. El foro lleva en sí la carga del laudemio, ó sea la prestacion que, al venderse el predio foral, se debe en reconocimiento del directo dominio, la cual, si bien por la ley es la cincuentena del precio, ó sea de 2 por 100, puede ascender á mayor suma, si se estipuló este aumento, al formalizarse el contrato. La iniquidad de este gravámen, se dice, resalta á la vista, si se considera que crece á medida de la mayor estimacion del predio, áun siendo ésta debida al celo y capitales del enfitéuta. Viene á ser una pena impuesta á la activa laboriosidad

de éste y un estímulo á su pereza y negligencia. No puede ménos, se añade, de ser una traba, que entorpece el movimiento de los bienes raíces cuando todo aconseja que su circulacion sea perfectamente libre y desembarazada.

Está muy léjos de ser el derecho de laudemio tan injusto como se supone, segun luégo se demostrará; pero ántes séame permitido hacer notar las gratuitas aserciones, que se asientan como verdades evidentes, y la facilidad con que se acude al remedio radical de suprimir una institucion, sin examinar si es posible su reforma, é inevitable la necesidad de medidas extremas y violentas.

Desde luégo se ocurre que, por una ley vigente [1], el derecho de laudemio en los foros, acerca de los cuales hubo algun juicio de señorío, se halla reducido al dos por ciento del precio de venta, aunque se hubiese pactado mayor cantidad, de modo que padece una equivocacion al afirmar lo contrario, sin excepcion alguna, el autor de este argumento. Pero áun admitiendo como exactas, por un momento, las consideraciones que en este punto se alegan, ¿es consecuencia indeclinable la supresion del contrato enfitéutico? ¿No puede existir éste, y modificarse el derecho de laudemio, de forma que cesaran todas las demasías atribuidas á esta prestacion? Si se quería impedir ó evitar el crecimiento progresivo del laudemio al compás de la mayor estimacion que adquiera el predio, por efecto de los esfuerzos y sacrificios del terrateniente, medios había para alcanzar este resultado, sin acudir á la abolicion de esta especie de propiedad. El deber del legislador es buscar estos medios, y no imitar el uso de los salvajes, que derriban el árbol para coger la fruta, segun dice una frase célebre.

Sin detenerse en excogitar otros medios de reforma, uno se ofrece, tomado de lo que ha hecho una nacion grandemente hábil, para hermanar las antiguas tradiciones con los adelantos modernos, al resolver el problema del diezmo territorial. Apreciando el valor de la heredad, y valorado el importe del

1 3 de Mayo de 1823, restablecida en 7 de Enero de 1837.

luismo ó laudemio, esta carga se reduciría á una suma fija, que se habría de satisfacer en las ulteriores ventas del terreno, sin que en tal hipótesis participara el dueño directo, á título de aquella prestacion, de las mejoras que más tarde aumentaran el precio del terreno. Podría, además, declararse redimible esta suma fija del laudemio, para favorecer todavía más al enfitéuta, desapareciendo el motivo de la ponderada pesadez de este gravámen, sin que fuese menester suprimir una institucion, de que es éste un mero accidente ó accesorio. Aconséjese esta ú otra reforma, conciliadora de todos los intereses, y renúnciese á la manía de las medidas radicales y despóticas.

Pero el laudemio, examinado imparcialmente, léjos de ser una extorsion injusta, como se declama, no es más que la sancion positiva de los derechos de propiedad del dueño de la tierra, una de las várias combinaciones á que da lugar la respetable libertad de los contratos. Al formalizarse el enfitéutico, el propietario no se resuelve á desprenderse de su finca, sin que se le asegure el reconocimiento de sus derechos por el nuevo poseedor de ella, si es vendida á un tercero, satisfaciéndole una cierta parte del precio de la venta. ¿Se puede negar á ningun propietario la facultad de exigir é imponer esta condicion? ¿Qué hay en ella de inícuo ó de contrario á la moral? ¿En qué se diferencia de las estipulaciones convenidas respecto de la cantidad del cánon, del comiso y otras cláusulas que aminoran ó aumentan los valores que del negocio se prometen respectivamente los contratantes? Es por tanto evidente que el derecho de laudemio es una estipulacion nacida del uso legítimo é indisputable de la propiedad del dueño, que, sin hollarla y desconocerla, no puede ser violado ni restringido.

Por otra parte, los interesados, al ajustar las condiciones del contrato, proceden con entera libertad, forman sus cálculos segun su conveniencia particular les aconseja, y no aceptan sacrificios sin la recompensa que estiman suficiente. Por respeto á este principio, ¿no se ha sancionado en nuestros días la libertad de los préstamos, permitiendo estipular el interés que los contratantes tengan por conveniente? ¿No se invoca el

mismo principio, para suprimir en el Código civil la lesion, como causa legítima de rescindirlos? Entre nuestras célebres leyes de Toro, ¿no hay una, en la cual se dispone que si alguno pone censo sobre la heredad, pactando su comiso, si no lo pagase en cierto tiempo, se guarde este contrato, aunque esta pena exceda de la mitad del precio? Las leyes en estos casos confían en la sagacidad del interés particular; suponen que excusa éste las previsiones del legislador; confirman y sancionan la libertad de los contratos. Aplicar otras doctrinas al contrato enfitéutico, es manifiesto contrasentido. ¿Hallaríamos censurable el proceder de los deudores del préstamo usurario, ó de los morosos en el pago de las decursas del censo, impuesto bajo condicion de comiso, si reclamaran contra el acreedor que exigiera el íntegro cumplimiento de sus derechos? Juzgaríase con razon que los interesados, al aceptar estas graves obligaciones, habían usado de su libertad, y no habrían descuidado sus intereses particulares, al negociar y consentir aquellos contratos. ¿Con qué derecho, pues, se clamorea contra los empeños ajustados y admitidos, al constituirse el foro, uno de los cuales es la eventualidad del laudemio? Para que se reconociera semejante derecho en el deudor, era preciso olvidar á un tiempo los principios jurídicos y económicos.

Quinta objecion. De la máxima legal que enseña, no adeudarse el cánon por razon de los productos del predio foral, sino en reconocimiento del dominio, se ha deducido la doctrina de que no eximen de su pago las malas cosechas ni otros accidentes desgraciados, siendo lo ordinario que los reveses fortuitos releven del cumplimiento de las obligaciones. Estas calamidades extraordinarias suelen redundar en utilidad del dueño directo, encareciendo el precio de los frutos. Odioso contraste es el que ofrece esta dicha del dominio directo con el infortunio de los campesinos. Subvierte semejante resultado todas las inspiraciones del buen sentido; provoca, excita y enciende la rivalidad y el encono entre las diversas clases sociales.

Muy infundado me parece este razonamiento. En el censo enfitéutico se estima el influjo de las malas cosechas como

en el consignativo y reservativo. En ninguno de ellos se releva del pago de la renta por sobrevenir accidente de cielo ó tierra que destruya las esperanzas que el censualista cifraba en la cosecha. Cada contrato tiene su índole y condiciones propias. En los censuales se consulta especialmente al interés anual del fondo ó capital que se entrega en bienes ó en metálico, y no se atiende á los rendimientos que aquéllos puedan producir. En el arrendamiento no es así. La produccion natural y probable de las tierras es la base de todos los cálculos, así para el dueño como para el arrendatario, y de este supuesto parten uno y otro al regular la renta anual que se ha de satisfacer. Si un inesperado fracaso viene á destruir esta base, estas esperanzas, en que se fundó el arriendo, nada más lógico ni más conforme al espíritu del contrato que la reduccion correspondiente de las rentas convenidas.

Es la enfitéusis una convencion de todo punto distinta del arrendamiento. Si en éste el colono se exime del pago de la renta, cuando un accidente funesto arruina la cosecha, en cambio carece de otras ventajas y derechos que posee el enfitéuta. ¿No sería una incongruencia evidente que pretendiera aquél ser considerado como condueño de la heredad, y mantenido en su posesion contra la voluntad de un nuevo comprador, intentara disponer de ella en vida y en muerte, ó reclamase el derecho de ser preferido por el tanto, en caso de vender sus derechos el dueño del predio? ¿Y por qué no estimaríamos tambien como una aberracion, que el enfitéuta aspirase á ser considerado como el arrendatario en punto á relevarse del pago de la renta por virtud de accidentes inopinados? Hé ahí las consecuencias de confundir contratos completamente diferentes, desconociendo y desnaturalizando sus esenciales condiciones.

Cierto que es posible la subida ó alza del precio de los frutos que, por su renta, haya percibido el señor directo en años de malas cosechas. Estas contingencias, que no dependen poco de otras tambien accidentales, como la existencia en el país de acopios de cosechas anteriores, la importacion de frutos de

otras comarcas nacionales ó extranjeras, y otras causas no ménos eventuales; estas contingencias, digo, nunca se pueden invocar como razones capaces de justificar la supresion del censo enfitéutico. ¿Desde cuándo se alegará, para despojar á un propietario, en la hipótesis mencionada, que, para neutralizar una funesta cosecha local, traiga sus frutos de los bienes que en otra comarca posea, y los venda con ventaja en medio de la carestía que aflige á sus convecinos? Tal vez el ojo de algunos vea con pena esta diferencia de suerte entre ricos y pobres. ¿Pero puede ser una mala pasion motivo bastante para aplicar á todas las clases el nivel de la igualdad, que sería, en último término, el de la miseria? Eso y nada más significan las pavorosas frases de quebrantamiento de las leyes del buen sentido, irritacion de los campesinos y fomento de los odios entre las várias clases sociales. Si se hubiese de ceder á ruines instintos y á sentimientos de envidia, el argumento sería irrefutable.

Sexta objecion. Hallándose tan enlazados entre sí los elementos de la riqueza social, no se limita á la clase agrícola el maléfico influjo de esta institucion, sino que trasciende y se comunica á todas las productivas, esterilizando los gérmenes de la prosperidad general. ¿Qué oficios, artes ó comercio pueden florecer en las regiones donde es tan viciosa la organizacion de los bienes inmuebles?

Nada expone tanto al error, cuando se examina toda especie de cuestiones, como el admitir, cual si fuesen hechos positivos, hipótesis gratuitas y aventuradas. Esto acontece en el argumento que acabo de resumir, y queda reducido á una hueca declamacion. En alguna de las comarcas precisamente donde es enfitéutica la organizacion territorial en gran parte, prosperan la industria y el comercio más que en ninguna otra de la península, y la superioridad manufacturera suya es un dato evidente para todo el mundo. Aludo á Cataluña. Allí reinan la enfitéusis, y áun la subenfitéusis en alguna de sus comarcas; la institucion es general en el Principado; sus principios, excelentemente expuestos por los jurisconsultos de aquel país, se aplican todos los días por aquellos tribunales. Su

agricultura, sin embargo, es floreciente, y su industria la primera de España. Ante estos hechos desaparece y queda pulverizado ese tejido de suposiciones, invocadas como fundamento de la perniciosa influencia de esta institucion en el desarrollo de las fuentes de la riqueza.

Otras, pues, son las causas verdaderas, que no la enfitéusis, opuestas al desenvolvimiento agrícola é industrial de las provincias del Noroeste. ¿Cómo se hubiera ocultado al ilustre autor del Informe sobre la ley agraria, tan conocedor de los foros, y á otros escritores anteriores á la Revolucion, que trataron de propósito acerca del fomento de la agricultura, y particularmente del bien y del mal de Galicia, el señalar aquella especie de propiedad como una de las causas del atraso y decadencia de aquel hermoso territorio, si fueran fundados los clamores que desde hace muy poco tiempo se hacen oir sobre esta cuestion?

Y el célebre economista, tambien asturiano, Florez Estrada, ¿sería excusable cuando en su obra [1] recomienda la enfitéusis como la forma de cultivo más ventajosa en todos conceptos?

Muy digno sería de nuestros estadistas el estudiar los motivos por qué no alcanza aquella region la prosperidad material á que parece llamada, y por qué no ha de ser industrial en grado eminente, cuando brindan para ello elementos muy fecundos y adecuados, y no los reune mejores ninguna otra de nuestra península. No me toca á mí en esta ocasion entrar en esta noble tarea. A mi sólo me cumple en este momento demostrar, con el ejemplo del país más activo é industrioso de España, que el contrato enfitéutico no es incompatible con los progresos de la agricultura, industria y comercio; que no han combatido esta legislacion territorial los más autorizados escritores que examinaron con notabilísima sabiduría las causas de nuestro atraso agrario, y si no es éste mayor en Galicia, Astúrias, Leon y Cataluña, probablemente se debe á los beneficios de esa institucion, hoy tan combatida.

---

1 *Curso de Ec. polít.*, part. 2.ª, cap. III.

Sétima objecion. Es grave inconveniente de la propiedad enfitéutica el impedir la útil creacion de los Bancos territoriales, privando á los campos de uno de los más eficaces remedios contra la lepra usuraria, que generalmente devora y carcome sus productos. Es fuerza renunciar á estas señaladas ventajas del crédito miéntras la libertad del suelo no permita ofrecer, en garantía de los préstamos, hipotecas sanas y sólidas, imposibles hoy bajo la legislacion territorial vigente.

No dudo de los favorables efectos que en Prusia y otras naciones del Norte recibieron los propietarios del establecimiento de los Bancos territoriales, sin que su falta haya sido, sin embargo, obstáculo en Inglaterra para que su agricultura sea la más floreciente del mundo. Pero lo que dudo mucho es que no pueda servir de hipoteca el predio enfitéutico al crédito territorial.

Cierto que generalmente aquellos Bancos, por sus estatutos, exigen, para garantía de sus préstamos, que las fincas dadas en hipoteca no se hallen sujetas á otra anterior. Siendo, sin embargo, lo importante en este caso que el predio sea de tal valor, que responda superabundantemente del doble de la suma prestada; lo que debe importar al Banco es la perfecta seguridad, y que la garantía hipotecaria del pago en el largo período de la obligacion, así del interés del capital como de su lenta amortizacion, no ofrezca el menor recelo, la menor duda á la sociedad ó empresa acreedora. Si la hipoteca responde superabundantemente del reintegro progresivo del capital prestado y de sus intereses, el Banco no debe tener dificultad en admitirla, porque su crédito se halla afianzado de un modo sólido y satisfactorio. Si, ordinariamente, se acepta por hipoteca una finca de doble valor de la suma prestada, en los bienes forales, despues de deducido el capital correspondiente al cánon, será posible que el Banco desee un valor doble ó triple en tierras que responda del préstamo y de sus intereses. Si las propiedades enfitéuticas ofrecidas en hipoteca del crédito territorial presentan libre esta márgen ó mayor todavía acaso, no se comprende cuál obstáculo pueda retraer al Banco de aceptar para la seguridad

de su préstamo una garantía de tan ventajosas condiciones, de tan sobrada responsabilidad. ¿No sería difícil de explicar que, afecta una heredad de valor de 123 rs. á un censo cuyo capital no ascendía á 13 rs., no se la admitiera por hipoteca de otra suma de 13 ó 23 rs., que se pretendiera tomar á préstamo de un establecimiento ó Banco territorial? Cuando el reintegro se halla cumplidamente asegurado, como lo estaría en la hipótesis expuesta, con la caucion y las condiciones figuradas, ú otras igualmente firmes y plausibles, ningun motivo existe para rechazar los bienes forales como hipoteca de esta clase de préstamos y para que sean más exigentes aquellas sociedades.

Octava objecion. Sin la emancipacion y sin la libertad del suelo, no se puede esperar la del hombre. Estas dos libertades marchan juntas en la historia. No se alcanzará la del terrazgo, si no se acuerda la redencion forzosa de los censos enfitéuticos y no se prohibe este contrato para lo sucesivo. El proletariado de los campos no cesará, miéntras no se sancione la extincion de los foros, subforos, censos frumentarios y demás cargas perpétuas de la tierra.

Antes de examinar en su fondo este razonamiento, juzgo indispensable que se aclare y fije el genuino sentido de las palabras que en él se emplean, en mi sentir, con poca exactitud. Entre las cargas perpétuas, cuya redencion forzosa se propone, veo citado el censo frumentario, cuya índole, condiciones é ilegitimidad ya han sido arriba demostradas. Condenado este censo, así por la ley como por la jurisprudencia de los tribunales; declarada su caducidad y amortizándose con el importe de las anualidades satisfechas, si el deudor lo demanda, ¿no es inoportuno pretender se prescriba su redencion, cuando conceden las leyes comunes un remedio sencillo, ordinario é incomparablemente más cómodo y eficaz, para la extincion de este graváment? Es demasiada aficion á tal medio de favorecer á los campesinos, no viendo otra panacea para sus males que la redencion de todas las cargas de sus tierras, cuando tienen á la mano acciones más naturales y favorables.

Se habla del proletariado de los campos como uno de los efectos del contrato enfitéutico que desaparecería una vez este último extinguido.

Las calamidades y miserias de los proletarios son, en el tiempo actual, tema obligado de las escuelas que han alzado bandera negra contra el capital, increpando la tiranía que se le imputa, de dictar la ley á los salarios de la clase obrera, negando al trabajo su justa remuneracion. En la lucha del jornal con las utilidades del capitalista, casi siempre es éste vencedor, merced á la excesiva oferta de brazos, de modo que reinan diarias discordias así sobre el precio de los salarios, como respecto del mayor ó menor número de horas del trabajo mismo. Por desgracia, esta terrible cuestion trae al mundo en fatales agitaciones, y nadie es capaz de prever hasta dónde pueden llegar las consecuencias de este gran conflicto de nuestros días.

Pero si yo reconozco que, en el mundo industrial y en las grandes empresas de arriendo agrícola, ó donde son muy vastas las propiedades rurales, pueden sobrevenir, y sobrevienen con harta frecuencia, semejantes contiendas, son de todo punto desconocidas en las zonas enfitéuticas, por ser imposible aplicar á los dueños útiles las condiciones que influyen en el estado y fortuna de las clases jornaleras.

Desde luego es cosa averiguada que no existe la gran propiedad al lado del foro. En países como Galicia y Astúrias, el terreno se ha dividido hasta el exceso, al paso que en Cataluña se ha desmembrado entre los habitantes del campo en cupos de una útil y razonable extension. Esta diferencia no se puede explicar, sino por la distinta ley de sucesion que rige en estos países. Confirmacion esta palmaria de las consideraciones ántes indicadas acerca del influjo de las leyes hereditarias en la division moderada ó excesiva del suelo.

Ninguna de estas regiones conoce las vastas propiedades de Andalucía, ni los arriendos de la tierra en grande escala, tan comunes en Inglaterra; falta por consiguiente la ocasion de que se suscite conflicto alguno entre el precio del salario de los

trabajadores y las ganancias de los propietarios y arrendatarios en grande de las heredades.

El enfitéuta, en sus relaciones con el dueño directo, dista infinito de la situacion del jornalero. Es un propietario independiente, trabaja la tierra por cuenta propia, hace suyos el fruto de sus desvelos y el producto de los capitales que en beneficio de la heredad invierta, y todo lo que esta crezca en estimacion le pertenece exclusivamente. Así, su suerte es la verdadera antítesis de la del jornalero, sea industrial ó agrícola.

A estos últimos sonrien, mal pecado, los ataques y sofismas contra el derecho de propiedad en nuestro tiempo proclamados por ciertas sectas; pero donde se halle vigente la legislacion foral, los enfitéutas oirán con horror y alarma aquellas teorías amenazadoras para su fortuna. ¿Se hallan en igual caso los jornaleros que cultivan los grandes cortijos de Andalucía y las haciendas que llevan en arriendo los grandes empresarios agrícolas de la Gran Bretaña? Los dolores del proletariado, tan ponderados por ciertas escuelas, no alcanzan al enfitéuta, que dispone libremente como dueño del terreno que posee y cultiva, y en nada le afectan las ruidosas cuestiones á que el proletariado ha dado lugar en la actualidad.

No es raro, sin duda, el espectáculo de enfitéutas atormentados por las privaciones de la pobreza; pero no proviene de la propiedad enfitéutica su mala situacion, sino de otras causas, cuyo conocimiento y remedio merecen toda la atencion y simpatías de los amantes del bien público; no existe la menor analogía entre estas causas y las que nacen de la lucha de capitalistas y obreros, de la del interés de los primeros con los salarios y necesidades de la vida de estos últimos.

Novena objecion. No se opone á la preciosa libertad de las tierras otro obstáculo que el excesivo egoismo de los dueños directos. Pero si, en interés de una obra de pública utilidad, se expropia del dominio particular, ¿por qué se ha de hacer ménos en gracia de la emancipacion del suelo? ¿No se les da una indemnizacion equivalente á los derechos que hoy les

pertenecen? ¿Por qué se ha de hacer ménos en beneficio de la emancipacion de los campos? ¿Qué menoscabo se les sigue de la material trasformacion de su propiedad?

Antes de calificar la oposicion y repugnancia de los dueños directos de excesivo egoismo, era indispensable demostrar que la reforma propuesta no es una violencia, y sus autores unos expoliadores tiránicos.

Despues de las consideraciones expuestas, hay hartos motivos para dudar, cuando ménos, si es útil ó inconveniente la ley territorial, que divide con ingeniosa habilidad los derechos de propiedad entre dos dueños, representándose por un cánon anual el valor productivo del terreno, y perteneciendo al cultivador todos los demás derechos del dominio, con facultad de apropiarse los productos y mejoras de la finca y disponer de ella por contrato ó por causa de muerte. Con ligeras reformas en la institucion, que adopte un legislador discreto y prudente, no serán pocos los que la prefieran, con sus ventajas de sólida y permanente posesion del dueño útil, á la precaria, incierta é instable del arrendamiento: al temporal disfrute que este contrato procura al cultivador, la seguridad perfecta de no poder ser perturbado en el pleno goce de los derechos de propietario. Ante la ciencia y ante el interés público y privado, la solucion del problema entre el foro y el arriendo de las tierras, no juzgo se pueda considerar oscura ó dudosa.

Esas frases de emancipacion del suelo, libertad del hombre, y union de estas libertades en la historia, son palabras sonoras, poco acordes con la realidad de los hechos; palabras á que no se pueden sacrificar las verdades económicas ni el derecho de propiedad. Cuando se invoca la utilidad pública para cohonestar la expropiacion privada, debe aquélla ser manifiesta y palpable, no problemática ni controvertible. Otra manera de proceder es una conjuracion disimulada contra la propiedad, tan opresiva y tiránica como odiosa é intolerable.

Pero se añade: el propietario directo no experimenta perjuicio alguno. La indemnizacion es suficiente y cumplida. Unicamente se le ocasiona el contratiempo de la trasformacion de sus

derechos. Á su capital se le da el reintegro en otro capital de igual valor.

¡Con cuánta ligereza se discute tan grave cuestion!

De los perjuicios que á un propietario se siguen de toda expropiacion, que no es manifiestamente justa, no se puede juzgar con esta fácil lógica. Experimenta quebranto y menoscabo con que sólo se le perturbe en el pacífico y seguro disfrute de su propiedad. Esta es la razon por qué en los países donde se la mira con las debidas consideraciones, al expropiar á alguno por notorios motivos de pública utilidad, no solamente se le indemniza, reintegrándole del precio de su inmueble, sino que se le satisface además un tanto por ciento del valor de éste, como recompensa de la incomodidad que esta perturbacion, en su modo de ser, le ocasiona.

¿Y quién puede admitir, por otra parte, que, en nuestro caso, no se irroga al dueño directo daño alguno por la mera trasformacion de su capital?

En primer lugar, es grave daño para el dueño, convertir en metálico, contra su voluntad, sus bienes raíces, sólida base sobre la cual está afirmada la subsistencia suya y de todos los individuos que de él dependan, y correr los graves azares del empleo dificultoso de capitales moviliarios.

Convertida su propiedad en esta especie de valores, el dueño se halla colocado en una alternativa por extremo séria. O mantiene su capital paralizado, estéril y rodeado de riesgos, ó se aventura, sin los hábitos y experiencia necesarios, en el piélago, para él desconocido, de las especulaciones comerciales ó industriales. Por algo dice el proverbio vulgar: «la hacienda de tu enemigo, en dinero la veas.» Así, en medio de las apariencias de una indemnizacion, se condenaría al empobrecimiento y á la ruina al propietario, cuya fortuna, consistiendo en rentas enfitéuticas, se viera de repente reducida á numerario.

¿Y por qué se le impondría tan enorme sacrificio? Para que los terratenientes, á quienes el creador del foro tuvo la condescendencia de conceder la posesion de sus fincas, la tomen de los escasos restos de propiedad, que al tiempo de esta concesion

se había reservado para sí y sus sucesores, y entren en pleno dominio de los terrenos, que sólo temporal y condicionalmente les habían sido otorgados. ¿Se puede tratar con mayor desden el derecho de los dueños directos? ¿Es tolerable que á su costa se conceda á los enfitéutas una merced, que ni fué pactada, ni entró siquiera en las miras de los contratantes, ni aquéllos se habían prometido en los sueños é ilusiones de las más risueñas esperanzas? No partiendo de las preocupaciones de secta, tan generosas y simpáticas hácia ciertas clases, como hostiles y rencorosas respecto de otras, no era posible imaginar unas teorías tan violentas y expoliadoras.

Décima objecion. Este cambio en metálico de la propiedad foral será perfectamente arreglado á justicia, observándose las siguientes condiciones: Primera, permitiéndose á cualquiera de los enfitéutas el ejercicio del derecho de redimir. Segunda, siendo total la redencion, no permitiéndose redimir una parte del foro y dejar otra parte en vigor. Tercera, que el precio para efectuar la redencion se regule por el que conste en la escritura primordial, y en su defecto que se valúe por el precio de los frutos en el partido judicial donde estén situadas las heredades forales, combinado con el valor que tenga el dinero en la misma localidad. Por excesivo, es inadmisible el tipo del tres por ciento propuesto para esta redencion por la Comision de Códigos, sin contar con que ésta computaba en sus cálculos la parte correspondiente al inícuo derecho de laudemio. Si se tiene en cuenta la estimacion que en Galicia se atribuye al dinero, todavía se debe considerar inmoderado y excesivo el tipo del seis por ciento.

Se refiere este argumento á los medios de ejecucion para llevar á efecto el principio de conceder á los terratenientes la propiedad del dominio directo, mediante el pago en metálico de una suma determinada. Hasta aquí se ha razonado para persuadirnos de la justicia con que se puede acordar en principio lo que se llama simple trasformacion de aquella propiedad; pero ahora se exponen las condiciones prácticas para ejecutar el principio.

Es la más importante de ellas el tipo regulador que para la redencion se propone, declarándose excesivo el del tres por ciento, y admitiendo, como á duras penas, el del seis por ciento.

Me fijo en el primero de estos tipos, y choca al instante la anomalía de establecer un tipo igual para redimir dos especies de censos tan diferentes como son el enfitéutico y el consignativo. Sabido es que se limita éste al rédito anual de un capital, impuesto á razon de tres por ciento sobre una ó más hipotecas especialmente determinadas. A esto, ni más ni ménos, está reducido este gravámen, redimiéndose por el mismo precio que exige su imposicion. Pero el censo enfitéutico que, además de la renta ó cánon anual, es por su índole perpétuo é irredimible, y comprende los derechos de licencia, tanteo, comiso y laudemio, circunstancias todas que representan un aumento de valor, no puede ser equiparado al consignativo, sin desconocer y pisar con los piés estos derechos, que constituyen una propiedad formal y positiva. Si el capital de 3 por 100 es el legítimo precio del censo consignativo, es insuficiente para el enfitéutico, y si representa el verdadero valor del segundo, es visiblemente excesivo para valuar el primero. En la legislacion de un pueblo no es posible autorizar el precio igual para estimar y redimir cargas tan diferentes y desiguales.

Me abstengo de hablar de la supresion del laudemio, que se indica no debe ser tomado en cuenta, como elemento de cálculo, para la redencion del foro, porque no me parece digna de ser refutada esta parte del argumento que estoy examinando. Basta considerar que si es árbitro el legislador de dar por abolido un derecho adquirido á título oneroso, para negar su indemnizacion al dueño, ningun obstáculo impide aplicar el mismo sistema á los demás derechos, que constituyen el directo dominio, se sanciona sin rebozo el despojo, y se aceptan en toda su desnudez las teorías disolventes y despóticas de los enemigos de la propiedad. Invóquense pretextos más ó ménos plausibles; pero una vez adoptadas semejantes violencias, luégo se encargará la lógica de sacar y extender las aplicaciones de estas doctrinas erróneas y antisociales.

Cuando se las proclama con tan imperiosa facilidad, no se debe extrañar que, en el argumento que nos ocupa, se califique de excesivamente elevado, como precio de la redencion foral, el del 6 por 100. La adquisicion de bienes raíces á este tipo es en general cosa tan rara, que si alguna vez se obtiene, casi se estima por un negocio inverosímilmente ventajoso. Y sin embargo, este valor insólito de la propiedad inmueble es el regulador que se aconseja para la redencion de las rentas territoriales perpétuas, calificándole, no ya de justo, sino de generoso para sus dueños. Treinta anualidades acumuladas del producto neto ó líquido de las fincas rústicas se ha estimado, segun el célebre economista Adam Smit, como su precio comun y ordinario: veinticinco anualidades, ó sea el 4 por 100, se estima un precio favorable para el comprador; y nunca, hasta la época presente, se ha tenido por precio justo y hasta excesivo de una heredad la suma de sus productos líquidos en un espacio menor de veinte años, ó sea á razon de 6 por 100. ¡Y semejante valuacion se dice todavía que es descompasada y generosa para los dueños directos! ¡Qué irrision!

Y no se diga que en Galicia vale mucho más el dinero, y que el tipo de 6 por 100 no iguala al precio que á la moneda atribuyen aquellos habitantes. Admitida por un instante esta hipótesis, ¿por qué el valor del metálico en aquella comarca se ha de tomar por norma para apreciarlo en Cataluña y otras, donde la propiedad enfitéutica es comun y general? ¿Se sabe ó se ignora el precio real que en ellas tiene el metálico? ¿Se sabe? ¿Pues por qué no se dice? ¿No se sabe? Entónces ¿por qué se quiere someter á un hecho, que se dice dominante en Galicia, el tipo de redencion que haya de regir en otros países? Pero la verdad es que se da por sentado como dato una aserción cuya exactitud es muy difícil de ser comprobada. En efecto, para juzgar con acierto la cuestion del valor de la moneda; conocer las verdaderas causas de su alza y baja y las condiciones de su consistencia ó instabilidad, y discernir exactamente las relaciones del precio ó valor del numerario con la situacion y circunstancias de las gentes del campo, no son

objetos llanos y sencillos, que se pueden determinar ó calificar sin un estudio profundo de los hechos sociales, contentándose con fáciles y gratuitas y aventuradas apreciaciones. Ninguna materia es tan ocasionada, como esta, á que se tomen por datos firmes y averiguados, condiciones accidentales, transitorias y variables. Ninguna es más compleja. Las causas de la abundancia ó escasez de capitales moviliarios son tan oscuras como numerosas, y no lo son ménos las que animan ó retraen á ponerlos en movimiento. Ningun termómetro puede graduar con precision las várias vicisitudes que, entre las gentes del campo, experimenta el interés del dinero. Y sin embargo de ser tan frecuentes y encontradas las alteraciones á que se halla expuesto, no se vacila en proponer el del 6 por 100 para calcular la cuantía de indemnizacion que, por sus rentas estables y perpétuas, se ha de satisfacer á los dueños directos, como si fuera éste el precio verdadero de la propiedad en los países de enfitéusis. En las mismas regiones del Norte y Noroeste de España se observa un fenómeno que contradice las suposiciones que se alegan como base de aquel cálculo. Es en ellas, en efecto, muy frecuente la emigracion á Ultramar y otros países de no escasa parte de su poblacion jóven. Regresan á sus hogares algunos de estos emigrados, despues de haberse procurado cierta fortuna, animándolos generalmente el deseo de hacerse propietarios en su país natal. Solicitan con afan los inmuebles, y ofrecen por ellos cantidades en extremo considerables. Los bienes raíces han subido, en consecuencia, de precio, y ha bajado relativamente el del metálico. Está muy distante allí la suma de treinta años del producto líquido de las tierras de representar el valor en venta, que suele estimarse como el ordinario. En tal situacion, ¿cómo se piensa en expropiar á los dueños directos de las rentas que en aquellas comarcas poseen, suponiéndoles indemnizados con un capital regulado al 6 por 100? ¿No se echa de ver el manifiesto contraste que resulta de este tipo, comparado con el precio comun, que en el mercado se ofrece por la propiedad inmueble? ¿No existe un perjuicio notorio para los propietarios forales, imponiéndoles semejante

regulador para la redencion de sus rentas? No sería ménos inícuo, pero sí más franco y sincero, no hablar de indemnizacion y sancionar abiertamente la pérdida, el despojo de su propiedad.

Undécima objecion. Es indispensable que cese el funesto estado actual de las cosas. Su continuacion sería aprobar todos los males inherentes á esta forma de propiedad, canonizando, sobre todo, la esclavitud del suelo y de sus cultivadores. No hay otra solucion posible que la de la redencion forzosa. Autorizar la consolidacion de los dominios directo y útil, permitiendo ó facultando al primero para comprar el segundo, es una idea inadmisible. Se protegería á las clases estériles á costa de las productoras que, sobre ser más numerosas, fecundan y fertilizan los campos con su trabajo.

Más bien que una nueva razon, es este argumento la síntesis de los anteriores. Si las respuestas que á ellos he dado corresponden á mi propósito, la presente impugnacion sería fútil é ineficaz. Me bastaría repetir que si la enfitéusis pudiera perfeccionarse, reformando algunas, muy pocas, de sus condiciones, no es causa de los males que á esta institucion se achacan, ni es responsable de esa ponderada esclavitud de los campos y de los campesinos.

Justas son, en verdad, las muestras de interés que en beneficio de esta última clase se ostentan; pero no es posible aprobar la antipatía que resalta en estos razonamientos contra los propietarios de las rentas enfitéuticas. Son éstos ciertamente ménos numerosos que los agricultores, como lo son los ricos comparados con los pobres. Pero ¿se puede tomar el número por medida para juzgar del derecho de propiedad? ¿Cuál sería, admitido semejante supuesto, la suerte del mundo ó del género humano?

A título, por otra parte, de que generalmente no trabajan la tierra con sus brazos los dueños del cánon, se les califica de clase improductiva, y se les niega la facultad de consolidar ambos dominios, comprando la propiedad del útil.

Tampoco soy yo de la opinion de los que quieren conceder este derecho al dominio directo, no sólo porque su mayor

riqueza en general les daría más facilidad para adquirir, absorbiendo é incorporándose las fincas de los foreros, sino tambien porque guardando el respeto debido á lo contratado, á ninguno de los contrayentes, juzgo, se les pueden otorgar especiales derechos, que no hayan sido estipulados, sin violar los principios fundamentales de la contratacion, y las más vulgares nociones de justicia.

Si en esta parte pienso de acuerdo con las ideas del autor de la argumentacion que estoy examinando, disiento de sus doctrinas cuando declara que son los perceptores de estas rentas estériles é improductivos, porque no se ocupan en las labores del campo. No se puede desconocer que concurren á la produccion como elemento indispensable. ¿Podría existir la produccion sin el concurso del capital más importante, que es la tierra? Y la adquisicion antigua ó reciente de este capital, ¿no representa trabajo acumulado, ahorros anteriores y esfuerzos tanto físicos como intelectuales? En todas las industrias, ¿no se estima el capital como elemento necesario de la produccion? ¿Sería bastante la sola mano de obra para obtener cualquiera producto industrial, sin el concurso de los capitales precisos, á los cuales se debe el correspondiente interés? ¿Y se puede sostener que es, en la produccion, estéril é improductivo el papel del capitalista? La situacion de éste es, en efecto, la que más se asemeja al papel del dueño directo de la heredad enfitéutica, puesto que, sin el capital del terreno que suministra al agricultor, sería imposible que hubiese produccion agraria.

Pero en el concurso de estas dos especies de capitalistas se observa una diferencia importante, que merece ser notada muy especialmente. El dueño directo contribuye á la produccion con el capital de la tierra, mas sin el riesgo de la competencia entre los salarios y el interés del capital, causa de los conflictos, choques y luchas de los obreros y capitalistas, que tanto complican, dificultan y envenenan las mútuas relaciones de estas dos clases. Digno de un gran premio sería quien pudiera inventar, en el mundo manufacturero, una combinacion feliz que, sin debilitar los estímulos del trabajo, evitara la competencia entre

este último y el capital, como se ha logrado en la industria agrícola por medio del contrato enfitéutico, tan maldecido por los que aspiran á su abolicion. ¡Cuánto ganarían en ello el bienestar de los talleres, la paz social y la dicha de las clases productoras!

Este ejemplo es una prueba más del respeto con que deben ser miradas instituciones cuya existencia es secular, y la circunspeccion con que deben ser tocadas por los legisladores. Como la ventaja que acabo de indicar, ofrece otras muy importantes esta hábil distribucion de los derechos de la propiedad entre dos dueños, ó sea este contrato enfitéutico; ventajas en que no pensaron sus autores, pero que son debidas á su desenvolvimiento progresivo en el curso de los siglos, como acontece de ordinario á todas las instituciones históricas.

A la de los foros es deudora tambien Galicia de un fenómeno desconocido en el derecho comun, y que no tengo noticia se haya introducido en otros territorios de la península. Por una jurisprudencia conocida, la vitalidad de los foros prevaleció sobre la condicion inenajenable de los bienes vinculares, así rústicos como urbanos.

Sin embargo de considerarse en la legislacion y jurisprudencia generales á la enfitéusis como una formal enajenacion, hallándose prohibida, por lo mismo, á las manos muertas civiles y eclesiásticas, en las provincias gallegas era derecho consuetudinario el autorizar aquel contrato sobre los inmuebles vinculados, cuando no había en las fundaciones cláusula en contrario categórica y terminante. El foro, de orígen muy anterior á los vínculos y mayorazgos, se sobrepuso en gran parte á esta última institucion, neutralizando los perniciosos efectos, que nadie desconoce, del estancamiento de la propiedad. Era la vincular de ordinario tan mal cultivada, que su decaimiento las distinguía á ojos vistas de las fincas libres y enajenables. El enfitéuta, estimulado por el acicate del interés, aplicando su actividad vigorosa al cultivo y fomento de las heredades vinculadas, que miraba como propias, las restituía á la vida, dedicando á su mejoramiento el desvelo y los sacrificios que en

el resto de España no se empleaban, ni casi se podían emplear en las fincas amortizadas.

Sólo porque no conociera los hechos, me puedo explicar que el marqués de Valle Santoro, defensor del contrato enfitéutico, no haya hecho la menor alusion en su obra de *Economía política* á estos importantes beneficios, tan acordes con las especulaciones de aquella ciencia.

§ V

La fatalidad, por el gran trastorno de los tiempos, ha venido á erigir en disposiciones legales los errores que acabo de combatir. Las leyes de 20 de Agosto y 16 de Setiembre del año de 1873, adoptan sin reserva, y áun han extendido estas doctrinas fuera de los límites en que se las había dado á la luz pública. Sin que hubiesen precedido discusion parlamentaria, peticiones ó solicitudes de los pueblos, iniciativa del Gobierno, ni audiencia de ningun cuerpo consultivo, las Córtes Constituyentes aprobaron la mocion presentada por un señor diputado de Galicia, sistemático y ardiente adversario de los foros. Autor éste de una Memoria en que se impugnaba esta forma de propiedad y se proponía su redencion bajo condiciones sumamente fáciles y favorables á los enfitéutas, para obtener resultados lo más pronto posible, tuvo el placer de que sus ideas hubiesen sido prohijadas por aquella asamblea sin la menor modificacion.

En pocas horas quedó, pues, sancionada la medida que llevaba en su seno, para vastos territorios de España, una verdadera revolucion social. A los enfitéutas se prodigan los favores de una proteccion parcial, al paso que al dominio directo se le impone la reforma con un sello de hostilidad, al parecer, rencorosa. Ni sombra se advierte del miramiento con que, en el antiguo régimen, habían sido tratadas estas trascendentales

cuestiones por el legislador y por el Consejo de Castilla, como lo atestiguan las leyes de la Novísima Recopilacion, y todas se resuelven con el criterio apasionado de las épocas revolucionarias.

Aun en algunas de estas épocas, como en la de 1820 á 1823, y en 1836 y 1837, en que las Córtes se ocuparon en el desenvolvimiento de la célebre ley de 1811 relativa á la abolicion de señoríos, siempre había sido respetada la propiedad enfitéutica, confirmándose expresamente la existencia de los foros.

Pero ¡qué mudanza en las ideas desde entónces!

Como si fuesen gracias de poco momento para los agricultores haberse convertido gratuitamente en perpétua la temporal posesion de sus predios, y verse favorecidos con un aumento de valor, equivalente al de la gabela decimal suprimida, todavía las leyes de Agosto y Setiembre del año último han extremado la generosidad, autorizando la redencion de los foros bajo condiciones que se podrían decir escritas en odio de los dueños directos. Estos propietarios, á los ojos de aquellas leyes, parece haber sido considerados como violentos usurpadores, ocasionándose trastornos y ruinas incalculables á la propiedad territorial en comarcas vastas y bellas de España, si el Gobierno no hubiese, por su decreto de 20 de Febrero, contenido el progreso de semejante calamidad social.

Bastará un sucinto análisis de aquellas leyes para que se observe cuánta autoridad ha tenido para las Córtes la doctrina que he impugnado en este escrito, y cómo se adoptan, cual si fuesen verdades axiomáticas, las aventuradas aserciones que creo ya refutadas. Así, el mejor comentario que se puede consultar del voto, no muy meditado, de aquella Asamblea en esta materia, es, sin duda, la Memoria de donde he tomado las nociones, objeto principal de mi crítica, elevadas á la categoría de preceptos legislativos, merced á la escasa atencion que se dedicó á este árduo problema.

Tres son las partes ó puntos capitales desenvueltos en las leyes sobre foros, insertas en las *Gacetas Oficiales* de 23 y 30 de Agosto, y 22 de Setiembre del año de 1873. Primera: designacion

de las cargas y pensiones territoriales, objeto de la ley, su redencion y forma y condiciones en que ésta se ha de efectuar. Segunda: alteraciones introducidas en la esencia é índole del contrato enfitéutico. Tercera: trámites judiciales que se han de observar, así en las actuaciones necesarias para alcanzar la redencion de los foros, como en los procesos de prorateo que ocurran, miéntras subsistan ó no desaparezcan estos censos enfitéuticos. Los artículos, desde el 1.º hasta el 10, ordenan y regulan la redencion de las cargas, sus tipos, plazos, condiciones y personas á quienes pertenece el derecho de redimirlas. En los artículos 12, 13 y 14 se establecen reglas, modificando algunas circunstancias, no sólo naturales, sino esenciales del foro. El órden de la tramitacion judicial y competencia de la jurisdiccion llamada á conocer de las redenciones, se hallan declarados en los artículos 11 y 15.

Por el art. 1.º se ha *querido* sancionar el principio fundamental de que la propiedad no puede estar sujeta á ninguna renta perpétua, declarando redimibles las que existan de esta especie en frutos ó metálico. Digo «se ha querido,» porque á este propósito se consagra todo el contexto de la ley, mas no me parece que haya estado feliz el legislador en la eleccion de los términos apropiados para la exacta expresion de su pensamiento. En igual de emplear una fórmula ó disposicion general, ha preferido una redaccion detallada y casuística, que sobre ser ménos comprensiva, adolece de inexactitudes y superfluidades que se presentan á primera vista. «Se declaran redimibles, dice, todas las pensiones y rentas que afectan á la propiedad inmueble, conocidas con los nombres de foros, subforos, censos frumentarios ó rentas en saco, derechuras, *rabassa morta* y cualesquiera otras de la misma naturaleza.» Tal es el texto literal del artículo 1.º Si se quería que, de hoy más, fueran redimibles todas las pensiones perpétuas de los inmuebles, ninguna necesidad había de especificar los foros y demás pensiones que se detallan, con peligro de incurrir, como en mi sentir se ha incurrido, en equivocaciones notables. El censo frumentario, ó en frutos, es el constituido por un precio ó capital en numerario, es

contrario á nuestra legislacion, que lo prohibía como usurario; de modo que, segun se ha indicado más arriba, los pagadores, para obtener su perfecta liberacion, sin necesidad de redimir, gozan de la accion correspondiente para que, considerando amortizado el capital, con las decursas satisfechas al perceptor, se declare caducado y extinguido el censo. Renta en saco se dice tambien de la pension del arrendamiento que se paga en especie ó en fruto. La *rabassa morta*, contrato muy conocido en Cataluña, no es una renta perpétua, sino limitada á un largo período de años, para devolver, al cabo de ellos, la finca al propietario, cesando el colono en su posesion, así como en el pago de la renta. En fin, la frase con que termina el artículo «ó cualesquiera otras (pensiones) de la misma naturaleza,» cuando se han expresado algunas, que, como el censo frumentario, están caducadas ante la ley, ó son temporales como la *rabassa morta*, no sería extraño que diese frecuentemente lugar á dudosas aplicaciones y conflictos, inevitables entre terratenientes y propietarios, ocasionando difíciles y ruinosos litigios.

En cuanto al principio en sí mismo de la redencion de las rentas ó pensiones perpétuas, haciéndolas desaparecer, entregando su precio ó capital á los perceptores, no seré yo quien niegue competencia al legislador para acordarla, ni lo condene en absoluto. Ninguna generacion tiene derecho, en mi juicio, para dictar condiciones y gravámenes sobre la propiedad territorial, que la encadenen ó liguen irrevocablemente, privando á las generaciones futuras de introducir las mudanzas y alteraciones que aconseje una conveniencia pública incontestable. Cuando á fines del siglo último y principios del presente publicó el antiguo régimen las várias leyes que, por motivos principalmente de interés fiscal, entregaban á la redencion las cargas ó pensiones perpétuas que gravaban sobre los predios urbanos y rústicos de España, no sólo no dieron ocasion á clamores, ni áun á censuras, sino que, á no haber sobrevenido en nuestro crédito público reveses y quebrantos harto conocidos, se habría conseguido, consolidado y generalizado en gran parte, la libertad de las fincas, sin protesta de nadie, y acaso con aplauso de renteros y propietarios.

Demuestra esto que no es el principio de la redencion, consignado en la ley de las Córtes constituyentes, la causa de las alarmas y del hondo y general descontento que ha producido en el ánimo de los perceptores de censos enfitéuticos. Pero la propiedad de estos ha sido, en efecto, juzgada con aversion por aquellos legisladores: se la trató sin el menor miramiento: sólo les preocupaba la idea de favorecer á toda costa á los terratenientes, y no había para los perceptores más que desden, dureza y violencia. Este es el espíritu que domina en toda la ley, y el apasionamiento en las leyes es, casi siempre, una calamidad pública.

Así comienza declarando que el derecho de redimir pertenece únicamente á todos y cada uno de los pagadores (art. 2.º), pero habrá de realizarse por forales íntegros, de modo que se evite á los perceptores el notorio perjuicio de que se redima una parte del censo enfitéutico, quedando otra vigente (art. 3.º). Sin embargo, se deroga esta justa unidad de redencion, y puede hacerse por partes, cuando el importe de la pension no baje, es decir, que exceda de 25 pesetas y afecte á uno ó más predios rústicos, y todas las que graven á los predios urbanos, cuyo valor sea mayor de dos mil pesetas (art. 5.º). Segun esta disposicion, todo foro rural de más de 100 reales y el urbano que se halle impuesto sobre una casa que tenga 8.000 reales de valor, pueden ser redimidos por partes, quedando unas extinguidas y otras en vigor, segun lo tengan por conveniente los pagadores. Y como son innumerables los censos enfitéuticos rústicos de más de 100 rs., lo mismo que los urbanos impuestos sobre casas de valor superior á 8.000 rs., la consecuencia es que, en realidad de verdad, la obligacion de redimir íntegra y no parcialmente el cánon foral, se limita á las pensiones por extremo pequeñas y reducidas, y se concede á la inmensa mayoría de los terratenientes el derecho de redimir sus cargas, dividiéndolas y fraccionándolas como se les antoje. ¿A qué fin, pues, reconocer en los artículos 3.º y 4.º la máxima equitativa y saludable de que no se pueda hacer por partes la redencion enfitéutica, si por el 5.º se autoriza para que se pueda efectuar en esta forma, sin señalar

límite alguno á la cuantía que hayan de tener estas redenciones parciales? ¿Y cuál sería la situacion del perceptor, cuando se le interpele un día y otro para admitir estas fracciones mínimas y multiplicadas del capital de su renta, dejándole á la postre una parte de ésta, quizá insignificante, y probablemente á cargo de los pagadores más pobres ó rehacios? Tal proceder en el legislador, ¿no arguye indiferencia, despego y casi animosidad respecto de los desgraciados á quienes les ha cabido la poca suerte de que su legítima fortuna consista en esta especie de propiedad, aunque ninguna le aventaje en títulos más sagrados? Cuando se legisla de esta manera acerca del derecho de propiedad, no hay motivo para la horripilacion y el estremecimiento que se muestran al oir las máximas deletéreas de ciertas escuelas que tanto agitan y perturban la edad presente.

La ley no es más benévola con aquellos propietarios al determinar el precio y las condiciones de la redencion. Si aquél consta de los títulos de imposicion ó de adquisicion anteriores á la fecha de la misma ley, será el capital regulador para redimir el cánon, y si bien por el art. 6.º se exigía que los títulos hubiesen de hallarse inscritos en el Registro de la propiedad, debo creer que se haya querido ser generoso respecto de este requisito, cuando se omite toda mencion del mismo en la ley posterior de 16 de Setiembre, promulgada con el solo fin de modificar la redaccion del mismo art. 6.º de la del 20 de Agosto.

Pero en defecto de expresion del precio en los títulos de imposicion ó adquisicion del censo foral, que es el caso más comun, se establecen por el art. 7.º las reglas que han de observarse en este punto, y el órden de plazos en que se verificará la liberacion de los enfitéutas. Ni el precio de la redencion es siempre el mismo, ni se conceden plazos en todos los casos. En las pensiones perpétuas de 100 rs. ó ménos al año, no se permiten plazos; la redencion se hará al contado, y el tipo será de 4 por 100. Pero excediendo el cánon de 100 rs., los pagadores pueden redimirlo al contado al tipo de 6 por 100, ó en plazos iguales de cinco años á razon de 5 por 100.

Fácil parece conocer la razon por qué no se autoriza la redencion á plazos, al redimirse pensiones tan módicas, que no exceden de 100 reales, porque sería muy perjudicial para los perceptores. Pero lo que parece más difícil, al ménos para mí, es comprender por cuál motivo, en este caso, se prescribe un precio mayor, un capital calculado al 4 por 100, ó sean 25 anualidades, cuando en las otras redenciones el tipo es de 6 y 5 por 100, segun que se haga al contado ó á plazo la redencion. La diferencia entre el pago al contado ó á plazos tiene una explicacion obvia y elemental á los ojos de cualquiera; pero la del tipo del 4 por 100 ó 5 y 6 por 100, segun que sea el cánon menor ó mayor de 100 rs., es bastante oscura y poco explicable. El interés del dinero es igual respecto de un capital más ó ménos importante. Si se ha querido encarecer el precio de las pensiones inferiores á 100 rs., dificultando su liberacion, confieso que no alcanzo la causa de ello, porque el gravámen, relativamente al predio, es tan pesado como otro de mayor suma respecto de una finca más considerable.

Aparte de esto, ocurre siempre preguntar por qué en las redenciones al contado de rentas superiores á 100 rs. se disminuye el capital, fijando el tipo de 6 por 100, y en las menores de aquella suma, que se habrán de hacer siempre al contado y nunca á plazos, no sólo no se concede este beneficio, sino que se establece el tipo más alto del 4 por 100. Todo esto parece impenetrable, porque no se puede creer que el legislador haya querido proceder con caprichosa arbitrariedad.

Pero prescindiendo de esta misteriosa diferencia de capitales, establecida para redimir pensiones perpétuas de la misma índole, resalta siempre el duro é inícuo sacrificio impuesto por la ley á los propietarios enfitéuticos, fijando el 5 y 6 por 100 por tipo regulador para la redencion de sus rentas. No recordaré lo que ántes he manifestado, impugnando semejante precio de las pensiones forales, como insuficiente, diminuto é injusto. No repetiré tampoco, con un gran maestro de la ciencia económica [1],

1 A. Smith. *Riq. de las Nac.*, l. 5, cap. II.

que el producto neto de las tierras, en el mejor estado de cultivo, en los treinta años próximos á su venta, es el precio que se les regula para la enajenacion, y que cuando en la ley se reduce el precio del cánon y demás utilidades del foro á una suma inferior á su producto líquido en ménos de veinte años, sancionase, segun aquella regla, una lesion palpable en la tercera parte del positivo y verdadero valor de la renta. Nunca dejarán de censurar los espíritus rectos y juiciosos que el legislador haya olvidado tambien declarar cuál precio corresponde al cambio en libre y redimible de la condicion de rentas anteriormente perpétuas; cambio de cualidad, que, en nuestras leyes recopiladas [1], tenía una valuacion determinada. Mucho más grave que este olvido, es el no haber tenido en cuenta para nada el apreciar los importantes derechos propios del foro, que pertenecen al dominio directo, independientemente del cánon anual.

Aparte de estas cortapisas, ó más bien expoliaciones, la mera conversion del capital en numerario, entregándolo en el momento más cómodo para el enfitéuta, áun contra la voluntad del perceptor de la renta, pocas veces dejará de ser desventajosa para éste, no sólo por las dificultades del empleo de aquellos fondos, sino además por las ruinosas consecuencias que le producirá la más natural y segura colocacion de aquellos fondos.

En efecto, si arredrado el dueño directo por los riesgos de las especulaciones que desconoce, prefiere crearse una renta algo sólida sobre bienes raíces, apénas le queda otro recurso, que la adquisicion de censos consignativos, buscando las hipotecas para la seguridad de sus intereses. Si el préstamo sobre fincas pudiera ofrecer mayor interés á su dinero, no sería extraño que diese la preferencia, sin embargo, á la renta censual, más en armonía con sus hábitos de propietario. Empero sería semejante colocacion la más perjudicial que pudiera adoptar.

Por una parte, siendo valuado el capital del censo consignativo á 3 por 100, como por la redencion del enfitéutico, que le

1 L. 12, § 3, t. 15, lib. 10, Nov. R.

había pertenecido, no se le satisface su precio más que al 6 por 100, perdería desde luégo la mitad de sus fondos. Á este perjuicio, que experimentaría desde luégo, debería añadir, para lo futuro, otro no ménos serio, y es el que proviene de la diferencia que existe entre las rentas á dinero y en especie ó en frutos. El valor del metálico decae insensible, pero constantemente; de modo que si en el curso de las generaciones el precio nominal de estas rentas no se altera, es profunda y considerable la variacion en su respectivo valor intrínseco, sobrevenida á la larga.

Tales son las lesiones, que la nueva ley irroga á los propietarios de rentas enfitéuticas: de perpétuas las convierte en temporales; de irredimibles en libres. Por toda indemnizacion les ofrece un capital inícuamente mezquino. Las redenciones se pueden intentar por partes, sin fijarles límite, y el precio se declara pagadero á plazos. Diríase que se ha querido traerlos á una situacion ruinosa é intolerable. Pero sigamos el imparcial exámen de esta reforma.

Más que irreflexiva é imprudente, en sus arts. 12, 13 y 14, me parece la ley tiránica é inícua, cuando, alterando el carácter y condiciones fundamentales de la enfitéusis, despoja á los perceptores, viola arbitrariamente sus más sagrados derechos, hace de éstos un presente ó regalo á los pagadores, y, en una palabra, conculca los principios en que se apoyan la propiedad y la contratacion.

Así, por el art. 12 mencionado, se declara abolido en los foros y subforos el laudemio, ó sea el 2 por 100 del precio en que se venda el predio enfitéutico, á que tenía derecho el perceptor, pactárase ó no, al constituirse la enfitéusis, prohibiéndose que el importe de esta carga sea agregado, en ningun caso, al capital de la redencion.

Antes de la ley sobre señoríos de Mayo de 1823, era una condicion inherente á la naturaleza del foro, declarada en términos expresos por las leyes orgánicas de este contrato, que se haya de satisfacer al dominio directo la cincuentena del predio, cuando se venda la finca enfitéutica, á ménos que los

contratantes no hubiesen aumentado ó disminuido esta parte alícuota, porque en tal caso, se habrían de guardar los convenios excepcionales, que alteren ó modifiquen en este ú otro punto, no la esencia, pero sí la índole del contrato. Es tan obvia y trivial esta doctrina en la enfitéusis, como la del saneamiento y de la rescision, por razon del precio, en la venta y otros contratos onerosos, obligaciones debidas, áun sin estipularse, mas que pueden ser suprimidas ó variadas por la voluntad formal de los interesados. Pero prescindir de los convenios especiales de las partes contratantes, interponerse el legislador para derogar la voluntad de éstas, y abolir los derechos y obligaciones creadas por los contratos privados, sin ofrecer indemnizacion de ninguna clase á los perjudicados por sus medidas, esto es, hollar arbitrariamente las reglas en que descansa toda la contratacion, y herir el sagrado derecho de propiedad de un modo desconocido en los pueblos civilizados. ¿Cómo se calificaría al legislador, que por sus providencias relevara al vendedor de la obligacion del saneamiento, privando á los compradores del derecho de exigirlo en virtud de contratos anteriormente consumados? ¿Por qué la ley de 20 de Agosto no suprime el tanteo, comiso y demás derechos que constituyen, como el laudemio, el dominio directo? Por desgracia, la verdad es que todos aquellos derechos han sido considerados por la ley de Agosto con igual desprecio, puesto que su valor probable no se tiene en cuenta, ni se agrega en ningun caso al capital de la redencion del foro. Limítase ésta á estimar el valor del cánon anual, señalando su capital al 6 por 100, y un silencio completo respecto á todos los otros derechos forales es toda la consideracion que les ha dispensado el legislador. ¿Cabe mayor conculcacion de la propiedad? ¿Son más legítimos y sagrados los títulos de todas las demás propiedades? ¿La enfitéutica no tiene su raíz, como éstas, en la naturaleza y en las prescripciones del Código civil? Admitidas semejantes teorías, no hay derecho de propiedad que no se halle seriamente amenazado.

No se puede decir lo mismo respecto del art. 13, cuya disposicion prohibe, para lo sucesivo, que se constituyan subforos,

cualquiera que sea la forma y el nombre que se les diere. Esta restriccion de los derechos del dominio útil, como no tiene efecto retroactivo y se ciñe á dictar reglas para el porvenir, ni bajo el punto de vista de la competencia, ni bajo el del fondo de la cuestion, parece censurable, y áun obtendrá la aprobacion de los que juzgan prevenir, por este medio, la excesiva subdivision de las rentas y el aumento del proletariado pobre y numeroso. Así opina un conocido economista español [1], que siendo partidario del contrato enfitéutico y de la ingeniosa reparticion del dominio, que es su consecuencia, sin embargo, considera que no pueden ménos de ser miserables los labradores, cuando en los países enfitéuticos se usa en la práctica el método de subforar, ó dar el terreno indefinidamente en enfitéusis sucesivas.

Pero nada desfigura tanto este contrato y lo desnaturaliza más, causando no ligero detrimento en los derechos de esta especie de propiedad, como el art. 14 de la ley que nos ocupa. Declara, por una parte, que la obligacion del pago de las rentas forales no se estimará constituida en reconocimiento del dominio directo, sino en consideracion á los frutos, y por otra, que esta obligacion no se presumirá solidaria ó constituida *in solidum*, y únicamente tendrá este carácter si hubiese sido en términos expresos estipulado. De la Memoria arriba citada están literalmente tomadas las dos disposiciones comprendidas en el artículo, y habiendo sido objeto de discusion en la segunda parte de este escrito, acaso parecerá ocioso que les consagre ahora un exámen nuevo y especial. La materia es, sin embargo, harto importante para merecer que se le dediquen aún algunas palabras. Nada hay supérfluo ó indiferente cuando va en ello el interés legítimo de la propiedad. Divídese ésta entre dos dueños por virtud del contrato enfitéutico, conservando ámbos sobre las fincas á que éste se refiere lo que en el lenguaje de los juristas se llama derecho real, no sólo con mútua exclusion entre sí, sino con facultad de enajenar su

1 Marqués de Valle Santoro, t. IV, cap. II de su *Econ. polít.*

dominio respectivo por todos los medios reconocidos en las leyes. Solamente cuando se destruye el campo ó la casa, no quedando de ellos más que la octava parte, cesa en el enfitéuta la obligacion de satisfacer, y en el señor directo el derecho de exigir el cánon anual. Es éste, pues, no ya reconocimiento del directo dominio, sino parte del mismo dominio, identificado con la finca, que no caduca miéntras ésta no venga á casi total ruina. Declarándose por el art. 14 que el cánon sólo se pagará en consideracion á los frutos, deja de ser una muestra viva y material y permanente del dominio, para no ser más que un accesorio de la cosecha, subordinado á los azares ó accidentales vicisitudes que la dominen. Pierde la renta su condicion estable y segura, y toma el carácter de contingente y eventual. Y este considerable detrimento, irrogado al dominio directo, ¿es resarcido con alguna reparacion? Con ninguna absolutamente. La nueva ley desnaturaliza este contrato; deroga y suprime los derechos por él creados, como la esponja borra lo escrito en la pizarra; se amenguan de una manera directa las rentas enfitéuticas, y se olvida que, en todos tiempos y en todas las naciones cultas, áun mediando la más notoria conveniencia pública, no se imponen tales quebrantos al propietario sin indemnizarle cumplidamente. Encierra, por tanto, aquel artículo, en este punto, no un simple cambio en la índole del contrato enfitéutico, trasformándolo en el de arriendo, sino una manifiesta violacion de la propiedad, maltratando y disminuyendo la legítima riqueza de los dueños directos sin el menor resarcimiento.

La segunda parte del mismo art. 14 no les es más favorable, pues resuelve en daño suyo lo que una jurisprudencia inmemorial y constante había establecido, fundada en principios obvios y hasta triviales de justicia. Se había entendido siempre, en efecto, que al constituirse cualquiera especie de censo era el ánimo de los contratantes asentar una pension única, y no tantas pensiones como pudieran ser los poseedores, que, andando los tiempos, vinieran á ocupar y disfrutar las heredades sujetas á esta carga. Mas despues del artículo citado, las cosas

variaban del todo, y el dueño del censo enfitéutico queda privado de la facultad de percibirle íntegro de cualquiera de los pagadores, y dejaría de ser solidaria esta obligacion si no lo había así prevenido el texto expreso del contrato, ó no se había hecho una declaracion formal en este sentido en algun proceso de prorateo. Pocas serán las escrituras de constitucion de censos en que se haya omitido la explícita obligacion de satisfacer íntegra la pension en una sola paga. Pero si no se ha expresado esta condicion, nadie inferirá de semejante silencio que haya sido la mente de los contratantes renunciar al derecho conocido, á la jurisprudencia constante respecto del carácter solidario de la obligacion del pago de la renta convenida, y consentir en recibirla desmenuzada en un número indefinido de partes, é igual al de los llevadores de las fincas censuales.

Es, pues, indivisible la obligacion del censualista por la índole del contrato: en este concepto se la ha impuesto; y si se la fracciona, se contrarían evidentemente el intento y propósitos de los contrayentes.

Tenida siempre como solidaria en la esfera judicial, y calificada de este modo por el fallo constante de los Tribunales, sólo un pacto formal en contra de esta doctrina podría hacerla perder este carácter. Basta que la jurisprudencia y las costumbres hayan arraigado este derecho, para que su derogacion se califique de un atentado contra la propiedad.

Cierto que una ley recopilada [1] declara que, cuando dos ó más se obliguen á hacer cumplir alguna cosa, se consideren obligados por partes y no *in solidum*, no habiéndolo así pactado expresamente, cualquiera que fuese, en este punto, lo ordenado por el derecho comun. En efecto, la regla contraria era la que prescribía el derecho romano, y los que habían prometido una cosa juntos, quedaban obligados *in solidum* á su cumplimiento [2]. La ley recopilada quiso modificar y modificó la legislacion romana, como fué modificada en otras naciones europeas en

1 L. 10, t. 1, lib. 10.

2 Inst., § 1, L. 3; § 1, D. De duob. reis stip. et prom.

este punto, prescribiendo que se estimen obligadas por partes y no *in solidum*, siempre que dos ó más prometan y se obliguen á ejecutar una cosa. Pero si las reglas acerca de tales promesas dictadas por las disposiciones romanas han sido alteradas por la ley de Enrique IV, no se extiende á otras obligaciones esta ley; se limita á las estipulaciones hechas de mancomun por más de una persona, y no comprende, ni tuvo intencion de comprender, otras obligaciones, otras responsabilidades procedentes de distintos títulos legítimos, que no fuesen promesas otorgadas de consuno por dos ó más individuos. En el censo la obligacion se contrae por el deudor, y si las hipotecas se dividen por herencia ú otras causas, y se multiplica el número de los contribuyentes á la pension, no proviene este aumento de número de que hayan sido varios los que contrataran la obligacion de satisfacerla, sino del hecho de haber sobrevenido la necesaria particion de las heredades sometidas al pago de aquel gravámen. Ninguna aplicacion, pues, puede invocarse respecto al pago de las pensiones censuales del precepto de la ley recopilada, encaminada exclusivamente á los que se llaman en el derecho comun reos de deber, *rei debendi*, por haber pactado y prometido juntos y de mancomun alguna cosa, pero de ningun modo á otras responsabilidades, que ligan á várias personas por títulos independientes de promesas otorgadas en comun. Así, en el censo consignativo y en las servidumbres, por ejemplo, es indivisible la obligacion del deudor, porque lo es su objeto.

Despues de este análisis que acabo de hacer de las resoluciones adoptadas por la nueva ley, así en punto á la abolicion del laudemio, como á las reglas para la redencion de los foros y el pago eventual del cánon, de firme y constante que ántes era, segun el derecho y una jurisprudencia inconcusa, alterando el carácter solidario de esta obligacion, es menester declarar que el legislador ha sancionado la retroactividad de las leyes, la trasformacion arbitraria de los contratos, el olvido de las condiciones fundamentales de éstos, y el desprecio de los más respetables derechos de propiedad.

Como si el espíritu de antipatía que animaba contra los dueños directos á los autores de la ley de 20 de Agosto no brotara clarísimamente de las disposiciones que he analizado, todavía han querido confirmar su preocupacion hostil, al establecer en los artículos 11 y 15 las reglas formularias de los trámites que han de seguirse en los expedientes judiciales, de redencion de las cargas perpétuas, y en los de prorateo para su repartimiento proporcional entre los terratenientes. Si nó se suprimen totalmente para estos casos las formas procesales, salvaguardia cardinal del derecho de los litigantes, se hace muy poco ménos, adoptando la más compendiosa de las tramitaciones conocidas en nuestro órden de enjuiciar, y privándoles de todo preservativo y de toda garantía contra el error ó precipitacion de los jueces.

Los trámites que rigen para los negocios de jurisdiccion voluntaria, y las comparecencias verbales para toda especie de probanza que se ofrezca, son las únicas reglas procesales á que han de atenerse los Juzgados de primera instancia cuando se les presente cualquiera demanda, ora de redencion, ora de prorateo enfitéutico. Las decisiones que se pronuncien en estos expedientes, tan de plano y á la ligera instruidos, tendrán, sin embargo, el carácter y fuerza de sentencias definitivas. Serán estos fallos susceptibles de apelacion, pero esta segunda instancia se sustanciará como las de los juicios de menor cuantía, es decir, que el Tribunal Superior, como despues de la mera comparecencia de las partes, ha de ceñirse á confirmar ó revocar la sentencia del inferior, segun lo prescrito en la ley de Enjuiciamiento, no puede subsanar ni completar las pruebas verbalmente suministradas en la primera instancia. Y cuenta que en el expediente de redencion, entre otras cuestiones importantes ó complejas, puede ocurrir la de identidad ó integridad de las fincas forales, asunto capaz de encerrar interés considerable, y en el proceso de prorateo, además de esta misma, puede presentarse directamente otra de propiedad en toda su desnudez, cuando se discuta entre ambos dominios, para saber si es foral la finca, y si existe ó no derecho para intentar el prorateo al solicitarlo cualquiera de los interesados, afirmando el directo aquella

cualidad, y negándola el enfitéuta interpelado. En estas y otras várias hipótesis que se han de enlazar con la solicitud de redencion y las demandas de prorateo, y atañen esencialmente al derecho de pertenencia, privar á los litigantes de las formas ordinarias de los juicios, es condenarles á sabiendas á la indefension; es denegarles la justicia de hecho y de derecho. ¿Se puede llevar más léjos la inquina y el odio contra los antiguos, primitivos y legítimos propietarios de las tierras? ¿No se tropieza materialmente con la mano tiránica del legislador, armado de todo su poder, para sofocar la voz del derecho, imposibilitando la defensa y encaminándose abiertamente á la opresion y al despojo de los que se reputa ser ricos? Aplíquense con igual desenfado estas teorías á las demás formas de propiedad, sin limitarlas á la enfitéutica, tan sagrada como ellas, y dígase cuáles razones se han de oponer al temido triunfo del socialismo y comunismo, cuando los sectarios de estas escuelas invoquen el ejemplo expoliador de la ley de 20 de Agosto. Seamos bastante fáciles é imprevisores para admitir los principios deletéreos que la inspiran, y que tan seriamente hieren las raíces del órden social, y no dudemos que una lógica activa y disolvente, pero natural y vigorosa, se encargará del desarrollo de sus ineludibles consecuencias.

Madrid 23 de Junio de 1874. — Florencio Rodríguez Vaamonde.
